

Bebauungsplan 2-013-0, Baal, Friedhofsstraße

- Textliche Festsetzungen -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die innerhalb gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Betrieb des Beherbergungsgewerbes/ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Anlagen für Verwaltungen/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.2 Beschränkung der Wohneinheiten

Für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche gilt, dass jeweils nur insgesamt ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 10,00 m über der Geländeoberkante liegen.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 6,50 m über der festgesetzten Geländeoberkante liegen.

Als Bezugsmaß für die Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,15 m und darf im Mittel maximal 0,50 m über der Geländeoberkante liegen. Als Bezugshöhe wird die mittlere Geländehöhe von 58.10 m ü. NN festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahmen von Terrassen, Gartenlauben, Geräteräumen bis 30 cbm sowie Anlagen zur Energieversorgung nicht zulässig.

4.2 Innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Baaler Baches sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche A) ist die extensive Wiesennutzung dauerhaft zu erhalten und in westlicher Richtung bis zur privaten Straßenverkehrsfläche weiterzuentwickeln. Die dort befindlichen Gehölze, die nicht in der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) stehen, sind zu entfernen und durch mind. einen Baum sowie einen insgesamt 35 m langen und 2 m breiten Gehölzstreifen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu verwenden.

5.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche B) sind mind. ein Baum sowie ein insgesamt 25 m langer und 2 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu verwenden.

Bebauungsplan 2-013-0, Baal, Friedhofsstraße

- Textliche Festsetzungen-

- 5.3 Die Anlage der Gehölzstreifen kann auch in verschiedenen, kleineren Abschnitten erfolgen, wobei die Summe aller Abschnitte die unter Pkt. 5.1 und Pkt. 5.2 angegebene Gesamtlänge ergeben muss.
- 5.4 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Vorgärten zu mind. 50 % durch Pflanzen oder Rasen zu begrünen sowie die Wohngärten zu mind. 20 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für neu anzulegende Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge und Unterbauten zu verwenden.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind mind. 8 standortgerechte Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Abgänge sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. Pflanzliste

Für die Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher sind ausschließlich Pflanzen aus der nachstehenden Liste zu verwenden :

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	(auch als geschnittene Hecke)
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	(auch als geschnittene Hecke)
Fagus sylvatica	Rotbuche	(auch als geschnittene Hecke)
Fraxinus excelsior	Esche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba	Silberweide	
Salix caprea	Salweide	
Salix fragilis	Bruchweide	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Ulmus carpinifolia	Feldulme	

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	(auch als geschnittene Hecke)
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	
Corylus avellana	Gemeiner Hasel	
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn	(auch als geschnittene Hecke)
Euonymus europaeus	Gemeiner Pfaffenhut	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	(auch als geschnittene Hecke)
Prunus spinosa	Schlehdorn	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ribes alpinum	Johannisbeere	(auch als geschnittene Hecke)
Rosa canina	Hundsrose, Hagebuttenrose	
Rosa rugosa	Kartoffelrose	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

8. Hinweise

8.1 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Zudem liegen im Plangebiet im oberen Grundwasserstockwerk z. Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor.

Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von 1 - 3 m unter Gelände zu erwarten.

Bereits bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. (Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.)

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung und auch zeitweises Abpumpen darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.
Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

8.2 Boden- und Gewässerschutz

Ableitung der Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus dem nördlichen Teilbereich ist in den Baaler Bach mit entsprechender Vorbehandlung zur Wasserberuhigung einzuleiten. Zur Verhinderung von Ausspülungen sind entsprechende Befestigungen vorzusehen.

Es wird zur Planung festgesetzt, dass eine Rückhaltung des Niederschlagswasser und die Einleitung der natürlich abfließenden Wassermenge mit maximal 10 % erfolgt.

Das Oberflächenwasser aus dem südlichen Teilbereich ist in die Kanalisation der Friedhofstraße einzuleiten.