

# Bebauungsplan 2-006-0, Baal, Am Hackeberg

- Textliche Festsetzungen -

## **1. Art der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs.1 Nr. 1 Bau GB )

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die innerhalb §4 Abs. BauNVO zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Anlagen für Verwaltung/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) nicht zulässig sind.

### **1.2 Beschränkung der Wohneinheiten**

Gem. § 9 Abs.1 Bau GB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

## **2. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs.2 BauGB)**

Die Oberkante des Firstes ( Firsthöhe = Schnitt der Außenflächen der Dachhäute ) der zu errichtenden eingeschossigen baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei zweigeschossigen baulichen Anlagen und Gebäuden darf die Firsthöhe maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Oberkante der Traufe ( Traufhöhe = Schnitt der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut ) der zu errichtenden eingeschossigen baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 2,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei zweigeschossigen baulichen Anlagen und Gebäuden darf die Traufe maximal 6,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens muß mindestens 0,15 m und darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für alle Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsflächen vor dem Grundstück ( im Mittel ).

## **3. Stellplätze und Garagen (§9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO)**

Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorhandenen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen, Gartenlauben, Geräteräumen bis 30 cbm umbauten Raum sowie Anlagen zur Energieversorgung sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

## **5. Flächen o. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**5.1** Stellflächen und Einfahrten sind in wasserdurchlässigem Material bzw. Ausführung zu befestigen.

**5.2** Zum Ausgleich der entstehenden landschaftsökologischen Beeinträchtigungen ist auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes, Gemarkung Brachelen, Flur 12, Flurstück 29 die er-

# Bebauungsplan 2-006-0, Baal, Am Hackeberg

- Textliche Festsetzungen -

forderliche Ausgleichsfläche vorzusehen. Auf diesem Flurstück ist eine Feldgehölzhecke mit einer Gesamtbreite von 12 m und einer Länge von 92 m anzulegen. Der Aufbau ist beidseitig stufenförmig vorzunehmen. Bei der Kompensationsmassnahme handelt es sich um Maßnahmen einer naturverträglichen Bodennutzung, die der Verbesserung des Biotop- und Artenschutz dient. Nähere Angaben zur Anlage der Kompensationsfläche (z.B. Pflanzenarten, -schema, etc.) sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

## 6. Begrünungsmaßnahmen : (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

### 6.1 Einzelfestsetzungen:

Entlang der Grundstücksgrenzen des privaten Gartenlandes sind einreihige Schnitthecken zu pflanzen.

Je privaten Gartenbereich ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Für die Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste 6.3 bindend.

Im Bereich der Schnitthecken beträgt der Pflanzabstand 3 Pfl. je lfdm. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B 60-100 cm. Bei Laubbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Mindestgröße beträgt 8-10 cm Stammumfang 2 x v.m.B.

### 6.2 Pflege :

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt : Sämtliche Pflanzen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Schnitthecken sind einmal jährlich zu schneiden.

### Hinweis zum zeitlichen Rahmen :

Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 6.3 Pflanzenliste (Fluttergras-Buchenwald)

### Bäume 1.Ordnung/großkronig

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Bäume 2. Ordnung/kleinkronig

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

### Schnitthecke

Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

**Der Bebauungsplan 2-006-0, Baal, Am Hackeberg  
ist mit Bekanntmachung vom 16.08.2002 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 2-006-0, Baal, Am Hackeberg

- Textliche Festsetzungen -

## Hinweise zum Bodenschutz und Gewässerschutz

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem durch den Braunkohletagebau bedingte Grundwasserabsenkungen bestehen. Nach Ende der Tagebaustümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von 1-3 m unter Gelände zu erwarten. Deshalb sind bereits bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Massnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

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