Bewertung

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Baesweiler für eine Wohnsiedlung in Setterich-Setterich

1) Es wird der mit Verfügung vom 29.11.1971, Az: 34.3.1. 40 04/71 genehmigte Bebauungsplan Nr. 5 der früheren Gemeinde Setterich ersetzen. Zur Vermeidung von Verwechslungen mit den Bebauungsplan Nr. 5 der neuen Gemeinde Baesweiler - erforderlich - die Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Baesweiler.

2) Auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes wurde die Erschließung und Bebauung begonnen. Nachdem die Erschließungsgesellschaft in Konkurs geraten war, wurde der Grunderwerbs- und Verwertungsgesellschaft mbH, Wiesbaden (GEV), Eigentümerin des Gebietes. Sie strebt die Weiterführung der Erschließung und Verhinderung von Bauspekulationen überwiegend zu Eigenheimzwecken an.

3) Zur Befriedigung vorhandener Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Eigentumsbildung, ist die Umplanung erforderlich. Durch die Festsetzung von flachgeneigten Wohnungen soll einem besonderen Wohnwert entsprochen werden.

4) Die Fertigstellung der Erschließung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäss § 123 BBauG der Grunderwerbs- und Verwertungsgesellschaft mbH Wiesbaden übertragen. Kosten entstehen der Stadt nicht mit Ausnahme der Personalkosten durch die Übernahme von Aufgaben wie Bauleitung, Ausschreibungen u.a. Für die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen sowie für den , Fahr- und Leitungsrecht entstehen der Stadt keine Kosten.

5) Die vorgesehene Wohndichte entspricht der Aufgabe des genehmigten Flächennutzungsplanes (mittlere Wohndichte 60 - 100 We/ha).

Die Planung ermöglicht bei einer Plangebietsgrösse von insgesamt 4,75 ha eine maximale Bebauung von

46 Häusern in zweigeschossiger Zeilenbauweise
5 Häusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise als Doppelhäuser bzw. Hausgruppe
40 Häusern in besonderer Bauweise gemäss § 17 (2) BauNVO als eingeschossige Atrium- bzw. Atriumhofbauweise
91 Einfamilienhäuser und zwei bereits erbaute Häuser
91 Einzelwohnungen aus
12 Wohneinheiten zusammen.

Mit einer mittleren Belegung von 3,2 Einwohner je Wohneinheit ergibt die Bruttowohndichte 1 Ew/ha.

Die besonderen Bauweise gemäss § 17 Abs. 2 BauNVO wurde festgesetzt, um den vorhandenen Gebäudebestand, der eine geringere Nachbarschaftsdichte aufweist, in die neuen Wohnungsgegebenheiten einzubinden.

6) An Zufahrten, Stellplätzen, Parkplätzen sind die in Ansatz:

24 Garagen als Gemeinschaftsanlage
4 Garagen in Verbindung mit Eigenheimen
43 Stellplätze auf Baugrundstücken.

Die Planung lässt zu, dass weitere Garagen und Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze vorgesehen, die ebenfalls den Bedürfnissen dienen können.

7) Als Kinderspielplätze sind drei Anlagen mit Flächen und Ausgaben entsprechend vorgesehen. Die Planung und Realisierung soll im 1. und 2. Bauabschnitt angelegt

gehört zur Genehmigung
vom 24.04.1977
Az 35.2.12-66.21-2/77
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Flur 11



Flur 8

gehört zur Genehmigung
vom 24.04.1977
Az 35.2.12-66.21-2/77
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

B HINWEIS

AUF DIE „RICHTLINIEN FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON BAUTEN IM EINFLUSSBEREICH DES UNTERTÄGIGEN BERGBAUES", DIE DURCH DEN RdErl. D. MINISTERS FÜR LANDESPLANUNG, WOHNUNGSBAU UND ÖFFENTLICHE ARBEITEN V. 16.9.1963 – II B 2 – B. 796 NR. 1435/62 – MBL. 1963, S. 1715 FF. – VERÖFFENTLICHT WURDEN, WIRD HINGEWIESEN.

C ANMERKUNG

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN GEMÄSZ VERFÜGUNGEN VOM 14.4.1977 UND 12.9.1977 SOWIE BEITRITTSBESCHLÜSSEN VOM 30.8.1977 UND 8.11.1977.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund der §§ 1 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) in Verbindung mit § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1) Gemäss § 4 Abs. 4 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4, 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

2) Als seitlich parallelen Grenzen begrenzungsfähige und als solche anzurechnende Vorgärten, 3 m breiten Flächen, den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die nach der BauNVO in Bauwich oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unzulässig sowie, ausgenommene Nebenanlagen, die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, ausgeschlossen.

3) Für Einzelhäuser, unmittelbar an den Strassenbegrenzungslinien, soweit es bauliche Anlagen sind, wird festgesetzt, dass an Grenzen zu Verkehrsflächen nur Bäume in Heckenausführung zulässig sind; sie dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die §§ 11 und 12 BauNVO bleiben unberührt.

4) Zu einzelnen werden für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen folgende Festsetzungen getroffen:

a) für den Weg "E"
zugunsten der Erschliessungsträger und des beschränkten Personenkreises der Anlieger - gr, lr, fr -

b) für die Wege "G, J, K, L"
zugunsten der Erschliessungsträger - gr, lr, fr - zugunsten der Allgemeinheit - gr -

c) für die Wege "I, H"
zugunsten Erschliessungsträger - gr, lr, fr - zugunsten des beschränkten Personenkreises der Anlieger - gr

d) für den Weg "M"
zugunsten der Allgemeinheit - gr -

5) Gemäss § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur auf den dafür zugelassenen Flächen zulässig sind, sie ist durch Eintragung gem. § 3 der Anlage zur PlanVO als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind. Auf den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen sind andere Nebenanlagen und bauliche Anlagen - ausgenommen Einfriedigungen - die nach BauNVO in Bauwich und in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unzulässig.

6) neu
Die festgesetzten Bauweisen "ga" und "g1" gelten nur für die überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Bauweisen "ga" und "g1" sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
"Ausnahmsweise dürfen Gebäude an einer oder an beiden Seiten mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden."

Zu 8) b) und d) von der Genehmigung ausgenommen.

① 1. ÄNDERUNG

DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 WURDE DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 07.08.79 BESCHLOSSEN UND GEM. §10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAESWEILER, DEN 09.08.79

Bauer BÜRGERMEISTER (BAUER) Kindler RATSMITGLIED (KINDLER)
STADTDIREKTOR

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANE GEM. §12 BBAUG WURDE AM 24.08. ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BAESWEILER, DEN 24.08.1979

STADTDIREKTOR

ERKLÄRUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a BBAUG)

WA – ALLG. WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a BBAUG)

z.B. II – ALS HÖCHSTGRENZE
z.B. II–IV – MINDEST – HÖCHSTGRENZE – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
z.B. 0.4 – GRUNDFLÄCHENZAHL – z.B. 0.8 – GESCHOSSFLÄCHENZAHL
– – – – ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 16(4) BauNVO)

BAUWEISE, NICHT BZW. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 1b BBAUG)

o – OFFENE BAUWEISE – NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG / NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAULINIE – BAUGRENZE
ga – GARTENHOFBAUWEISE NACH § 17(2) BauNVO ALS ABWEICHENDE BAUWEISE
g1 – GARAGENHOFBAUWEISE NACH § 22(4) BauNVO GEM. TEXTL. FESTSETZUNG 6) NEU

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBAUG)

VERKEHRSFLÄCHEN – STRASSENBEGRENZUNGS-LINIE
P – ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

VERSORGUNGSFLÄCHEN
UMFORMERSTATION
GRUNFLÄCHEN (§ 9 (1) 8 BBAUG)
SPIELPLATZ
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 1e BBAUG)
St STELLPLÄTZE Ga GARAGEN
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE U. GEMEINSCHAFTSGARAG. (§ 9 (1) 2 BBAUG)
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBAUG)
gr GEHRECHT lr LEITUNGSRECHT
fr FAHRRECHT
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (5) BBAUG) GLEICHZEITIG KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 9 (3) BBAUG ALS GEBIET UNTER DEM DER BERGBAU UMGEHT.
FD FLACHDACH
RICHTUNG DER GEBÄUDEAUSSENSEITEN
FLÄCHEN, AUF DENEN 1 BAULICHE ANLAGEN, DIE IM BAUWICH ODER IN ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS BauONW ZUSELASSEN WERDEN KÖNNEN, UNZULÄSSIG SIND UND AUF DENEN 2 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, DIE NACH § 14 (1) BauNVO ZULÄSSIG SIND, AUSGESCHLOSSEN SIND
BAULICHE ANLAGEN DIE AN DER DURCH DIESES PLANZEICHEN BESTIMMTEN STELLE AUS GRÜNDEN DES SICHTSCHUTZES ZULÄSSIG SIND – AUSNAHME VON DER TEXTL. FESTSETZUNG NR. 2 –

EINFAHRTEN (AUSFAHRTEN) FÜR STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN

ERKLÄRUNG ZUR KARTENGRUNDLAGE, ZU WORT- UND MASSANGABEN

z.B. WEG E – VERKEHRSFLÄCHENBEZEICHNUNG
z.B. R 400 – STRASSEN- UND KURVENRADIEN
z.B. 15 60 – MASSLICHE AUFGLIEDERUNG z.B. DER VERKEHRSFLÄCHE
NUTZUNGSSCHABLONE
z.B. 30 30 – ANBINDEMASSE, ZWISCHENMASSE
BESTANDSANGABEN
FLURGRENZEN
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
GEBÄUDEBESTAND

---

1. DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(1) BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) DURCH RATSBESCHLUSS VOM 16.9.1975 AUFGESTELLT WORDEN.

BAESWEILER, DEN 17.9.1975
Bauer BÜRGERMEISTER (BAUER) Dr. Jansen RATSMITGLIED (DR. WICHS)
STADTDIREKTOR

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM § 1 PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.9.65 (BGBL I S. 21)

Stolberg, den 20.9.1976
Dipl.-Ing. UNTERSCHRIFT DES ÖFFTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
Öff. best. Vermessungsingenieur

2. DIESER PLAN MIT SEINEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ANLAGEN HAT ALS ENTWURF GEMÄSS § 2(6) BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) AUFGRUND DES DRINGLICHKEITSBESCHLUSSES VOM 17.9. 1976 IN DER FRIST VOM 11.10. BIS 12.11. 1976 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAESWEILER, DEN 18.11.1976
DER STADTDIREKTOR
DER DRINGLICHKEITSBESCHLUSS VOM 17.9. 1976 WURDE AM 5.10.1976 VOM STADTRAT GENEHMIGT.
BAESWEILER, DEN 18.11. 1976
STADTDIREKTOR

3. ÄNDERUNGEN DURCH RATSBESCHLÜSSE VOM 16.11.1976 AUFGRUND STATTGEGEBENER BEDENKEN UND ANREGUNGEN
A – ERWEITERUNG D. VERSORGUNGSFL.
B – AUFNAHME EINES NICHT RECHTSVERBINDLICHEN HINWEISES

BAESWEILER, DEN 18.11.1976
Bauer BÜRGERMEISTER (BAUER) Nagelski RATSMITGLIED (NAGELSKI)
STADTDIREKTOR

4. DIESER PLAN MIT SEINEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IST GEMÄSS § 10 BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) AM 16.11.1976 VOM STADTRAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BAESWEILER, DEN 16.11.1976
Bauer BÜRGERMEISTER (BAUER) Nagelski RATSMITGLIED (NAGELSKI)
STADTDIREKTOR

5. DIESER PLAN MIT SEINEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IST GEMÄSS § 11 BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) MIT VERFÜGUNG VOM ..... AZ. ..... GENEHMIGT WORDEN.

KÖLN, DEN .....
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

6. DURCH BESCHLUSS VOM 8.11.1977 U. 30.8.1977 IST DER STADTRAT DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN BEIGETRETEN SIEHE ANMERKUNG ZU C

BAESWEILER, DEN 20.7.78
Bauer BÜRGERMEISTER (BAUER) Schmidt RATSMITGLIED (SCHMIDT)
STADTDIREKTOR

7. DIESER PLAN MIT SEINEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IN DER FASSUNG DES BEITRITTSBESCHLUSSES IST GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) DURCH BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG VOM 2.1.1977 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BAESWEILER, DEN 20.7.78
Bauer BÜRGERMEISTER (BAUER)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT BAESWEILER

ÄNDERUNG
(VORMALS B-PLAN NR. 5 DER GEMEINDE SETTERICH)

GEMARKUNG SETTERICH
FLUR 11
MASSTAB: 1 : 500

1 AUSFERTIGUNG