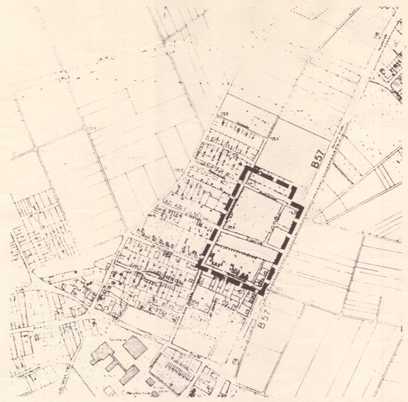
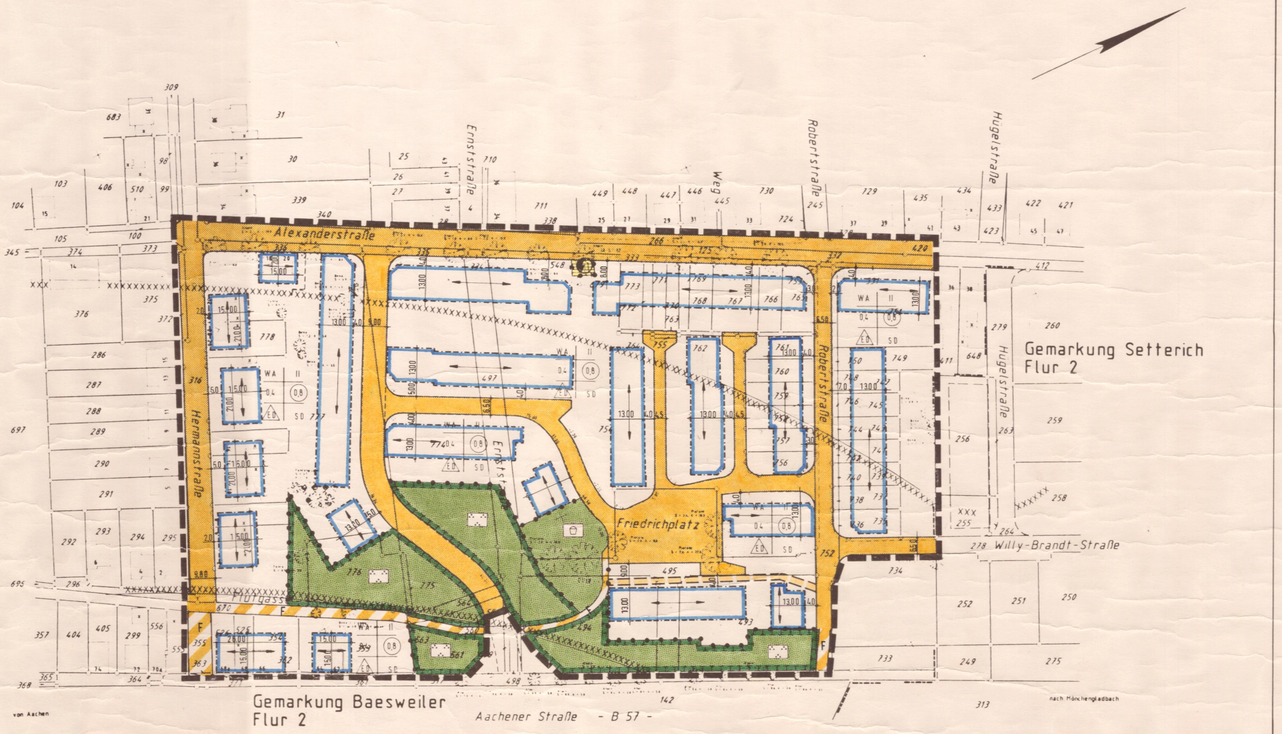
STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "SETTERICHER SIEDLUNG"

ÄNDERUNG NR. 2





Maßstab 1 : 1000

Stand: Jan. 1996

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ hat in der Sitzung vom 11.07.95 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr 49 A 2 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 25.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, den 29.08.1995

Bürgermeister ... Ratsmitglied

Stadt-/Gemeindedirektor

I. V. Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 04.09.95 bis 29.09.95

Baesweiler, den 02.10.1995

Bürgermeister In Vertretung: Ratsmitglied

Stadt-/Gemeindedirektor (Strauch)

Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ hat in der Sitzung am 11.07.95 beschlossen, den Bebauungsplan Nr 49 A 2 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch § 1Abs. 1 BauGB/MaßnG vom 28.04.1993 aufzustellen.

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ hat in der Sitzung vom 23.04.96 gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr 49 A 2 offenzulegen. Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.06.96 bis 05.07.96 offengelegen.

Baesweiler, den 05.07.1996

Bürgermeister In Vertretung:

Stadt-/Gemeindedirektor (Strauch)

Erster u. Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch den Beschluß des Rates der Stadt/~~Gemeinde~~ vom 10.09.96 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, den 11.09.1996

Bürgermeister In Vertretung: Ratsmitglied

Stadt-/Gemeindedirektor (Strauch)

Erster u. Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 08.11.1996 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, den 11.11.1996

Bürgermeister In Vertretung: Ratsmitglied

Stadt-/Gemeindedirektor (Strauch)

Erster u. Techn. Beigeordneter

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.1993 (BGBl. I S. 622) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. Nr. 29 S. 218).

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

Begründung,

als Bestandteil des Bebauungsplanes, textliche Festsetzungen und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Es wird bescheinigt, daß die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.

..... den .....

Öff. best. Verm.-Ing.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch

Norbert Metz
Immobilien GmbH

Roermonder Str. 63
D-52134 Herzogenrath
Telefon 02407/51-04
Telefax 02407/8455

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW.Nr. 29 S. 218)

Planzeichen - PlanzV 90 -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Parkanlage

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Transformatorenstation

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen (Sicherungsmaßnahmen) erforderlich sind. (Hinweis Bodenmaterial, siehe Hinweise) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - bei schmalen Flächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Kartenunterlage

4 — Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

vorhandene Vegetation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt im Sinne des § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
Als Hochstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

3. Nebenanlagen
In den nicht überbaubaren, nicht besonders gekennzeichneten Flächen, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Einrichtungen für Kleintierhaltungen, nicht zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplatze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Soweit Garagen, Carports und Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandsfläche des Gebäudes zulässig. Vor jeder Garage/Carport muß ein Stauraum von 5,00 m zwischen dem Abschluß der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlage
Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschossdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen
Die im Plangebiet befindlichen Gehölze (Platanen am Friedrichplatz, die Ahornbäume entlang der Alexanderstraße) sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Für die Neuanpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Gehölze zu verwenden und entsprechend den Festsetzungen zur Grunordnung vorzunehmen (s. Pflanzenarten-Liste).

Für die Stellplätze und für Hauseingänge sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen mit entsprechenden wasserdurchlassigem Unterbau).

Entlang der seitlichen und ruckwartigen Grenze der Baugrundstücke sind Hecken anzupflanzen und zu unterhalten.

Die privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung, mit Ausnahme von Hecken, als Grünfläche anzulegen.

Artenliste

Acer campestre (Heister)	Feldahorn
Acer pseudoplatanus (Heiser)	Bergahorn
~~Betula pendula (Heister)~~	~~Sandbirke~~
Carpinus betulus (Heister)	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica (Heister)	Rotbuche
~~Ligustrum vulgare~~	~~Liguster~~
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium (Heister, o.B.)	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur (Heister)	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
~~Salix caprea~~	~~Salweide~~
Sorbus aucuparia (Heister, o.B.)	Eberesche
Tilia cordata (Heister, o.B.)	Winterlinde
Tilia platyphyllos (Heister, o.B.)	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia (Heister, o.B.)	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Schnitthecken/Wildhecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fanqus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Obstbäme	

Bäume an der Alexanderstraße

Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Qualität der Gehölze: -Sträucher, 2xv., o.B., mind. 60-100
-Heister, 2xv., m.B. (Ausnahme siehe o.B.), mind. 150-200 bzw. 150-175

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 49 -Settreicher Siedlung- Anderung Nr. 2 sind die örtlichen Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler.

HINWEISE

1. Tektonische Störung

Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Die Bergbauzentraldirektion -Abteilung Bergschaden- ist bei jeder Vorhabengenehmigung zu informieren.

2. Humoses Bodenmaterial

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, daß die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5102, in einem Teil des Plangebietes Böden darstellt, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Wie die Rheinbraun Hauptverwaltung mitteilt, wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Teile des Plangebietes werden daher wegen der Baugrundverhaltnisse gemaß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundungsbereich erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.