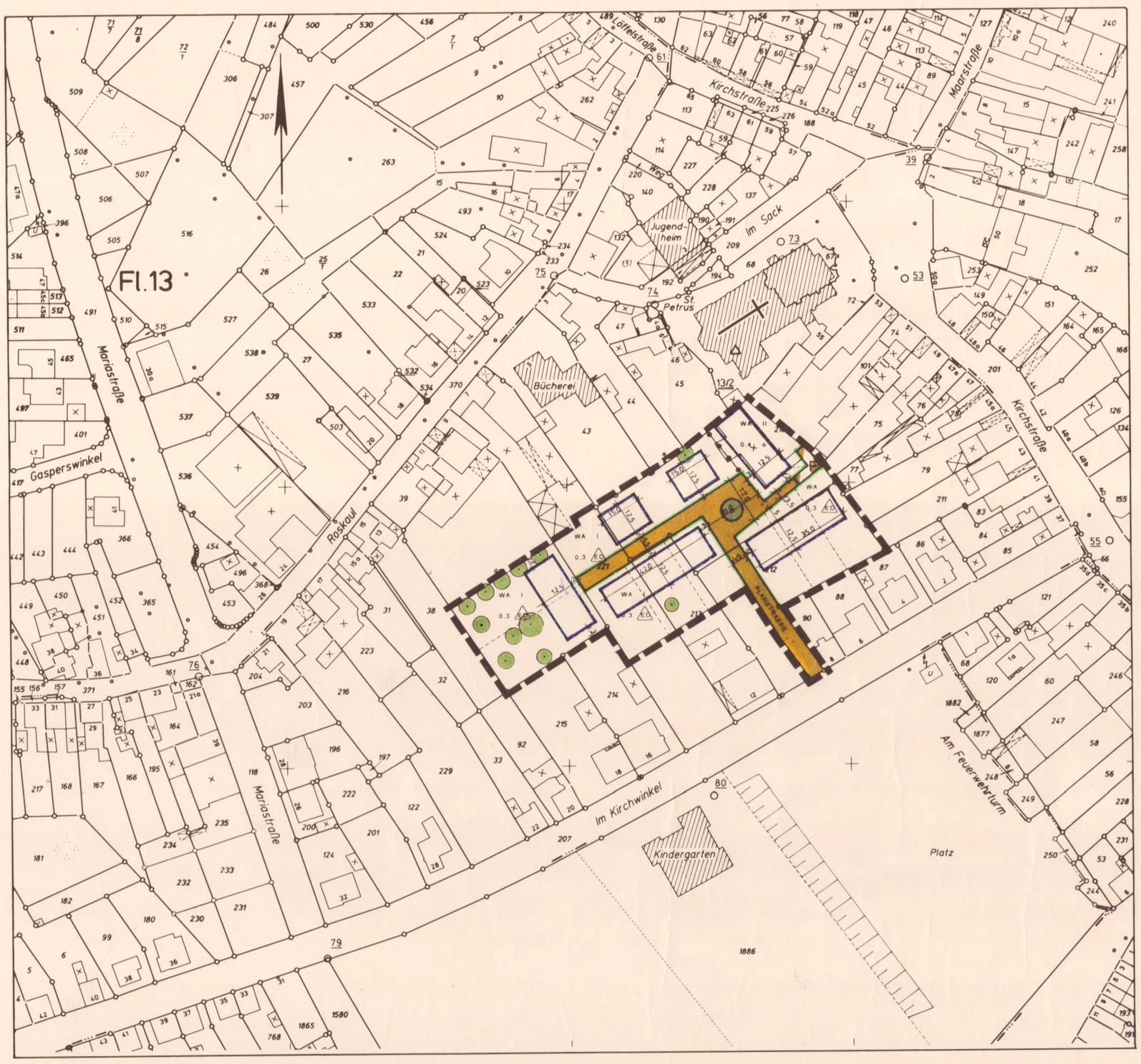
STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

„ Im Kirchwinkel „





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 Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (als solche Nebenanlagen gelten Gebäude, die gem. § 62 BauNVO genehmigungsfrei sind). Fahrrad- und Gartengerätehäuschen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Größe von max. 15 qm und einer Höhe von 3m.

4. Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.
Soweit Garagen und Stellplätze in der seitlichen Abstandfläche errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandfläche des Gebäudes zulässig.
Vor jeder Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,50 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlage
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke 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
Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Neupflanzung von mind. 1 Obstbaumhochstamm je Grundstück. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die von Erhaltungsgeboten für Bäume betroffen sind. Ersatzweise kann ein Laubbaum der Artenliste gepflanzt werden.

Abgrenzung der Grundstücke untereinander und zu den Verkehrsflächen durch geschnittene Hecken. Artenauswahl nach Pflanzliste.

Pflanzung eines Laubbaumhochstammes der Artenliste im Wendehammer.

Erhalt, Sicherung und Pflege alter Obstgehölze außerhalb der eigentlichen Bauflächen.

Verwendung der Gehölze der Artenliste bei Pflanzmaßnahmen.

Artenliste:

Straßenbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 1. Ordnung	
Fagus sylvatia	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume	
Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Prunus Spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Schnitthecken	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche

Pflanzabstand und Pflanzengröße
Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 6 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 4 m zu pflanzen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60-100(alt.: leichte Str. 1x v.o.B. 100-200 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14-16 (Straßenbäume 18-20). Obstbäume sind als Hochstämme. Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investititionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990.

Kartenunterlage

- 21 Wohngebäude
- x Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Rundmast/Gittermast
- W ϕcm Wasserleitung
- FG ϕcm Ferngasleitung
- 110 KV Hochspannungsleitung
- Höhen bezogen auf NN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. AZ. 628-21 Nr. 04/95
Aachen, den 15. März 1995
Katasteramt und Vermessungsamt des Kreises Aachen
(Dipl.-Ing. Evers)
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch
Norbert Metz
Immobiliengesellschaft mbH
Roermonder Str. 63 52134 Herzogenrath
Telefon 02407 / 51-04 Telefax 02407 / 8455

Maß der baulichen Nutzung

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise / Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

Baugrenze

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ hat in der Sitzung vom 21.06. 1994 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 30.09. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler den 04.10. 1994
Bürgermeister (Plum) Ratsmitglied
In Vertretung: (Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
Stadt/~~Gemeinde~~direktor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3(1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 01.03.95 bis 31.03. 1995

Baesweiler den 03.04. 1995
Bürgermeister (Plum) Ratsmitglied
In Vertretung: (Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
Stadt/~~Gemeinde~~direktor

Verkehrsflächen Versorgungsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg

Flächennutzungen

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß des Rates vom 11.07. 1995 in der Zeit vom 04.09.95 bis 04.10. 1995 offengelegen.

Baesweiler den 05.10. 1995
Bürgermeister (Plum) Ratsmitglied
In Vertretung: (Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
Stadt/~~Gemeinde~~direktor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt/~~Gemeinde~~ vom 10.09.96 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler den 11.09. 1996
Bürgermeister (Plum) Ratsmitglied
In Vertretung: (Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
Stadt/~~Gemeinde~~direktor

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gem. § 3 (2) und (3) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß des Rates vom 23.7.96 in der Zeit vom 13.8.96 bis 5.9.96 erneut offengelegen.

Baesweiler, 8.7.96
(Plum) Bürgermeister
In Vertretung: (Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen

Der Satzungsbeschluß erfolgte auf der Grundlage des § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmengesetz, da der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Baesweiler, 11.09.96
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Strauch)
I. u. Techn. Beigeordneter

Der Beschluß des Stadtrates vom 10.09.96 und das Bereithalten des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht wurde am 08.11.96 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Baesweiler, 11.11.96
(Plum)
Bürgermeister

M 1 : 1000