STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 - 1.ÄNDERUNG -

SETTERICH

WOLFSGASSE/PESTALOZZISTRASSE





N

M 1:500

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeine Wohngebiete**

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — **Grundflächenzahl**

II — **Zahl der Vollgeschosse**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — **offene Bauweise**

ED — **nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig**

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis

Bereich in dem evtl. humoses Bodenmaterial vorhanden ist (s. Textl. Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA^1 und WA^2 gilt:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA^3 gilt:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunterliegenden Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. ihrer seitlichen Verlängerung um 3,00 m ist zulässig.

Vor jeder Garage muß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Baugrundstücke sind je angefangene 350 qm Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum bzw. einem hochstämmigen Obstbaum der Artenliste 1 zu bepflanzen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^2 und WA^3 sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke mit Laubgehölzen der Artenliste 2 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfdm.) zu bepflanzen.

Artenliste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	*Traubeneiche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16 cm Stammumfang.

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche
Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne
Juglans regia	Walnuß

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Artenliste 2: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 80-100 cm

2. Kennzeichnung
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgegangen ist.

3. Hinweis

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, daß in einem Teilbereich des Plangebiets evtl. humoses Bodenmaterial vorhanden ist und humose Böden empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig sind. Dadurch könnten gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sein. Die betroffenen Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

VERFAHREN

Die Planunterlage dieses Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Die geometrische Eindeutigkeit der Bauleitplanung wird bestätigt.

....., den .....

.....

(Öff. bestellter Vermessungsingenieur)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12. Oktober 1995 (GV NW S. 982)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NW S. 982)

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in der Sitzung vom 21.03.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, den 30.03.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.04.2000 bis 05.05.2000

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 04.04.2000 bis 10.05.2000

Baesweiler, den 11.05.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in der Sitzung vom 20.06.2000 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.09.2000 bis 04.10.2000 öffentlich ausgelegen.

Baesweiler, den 05.10.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in der Sitzung vom 14.11.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde die 1.Änderung des Bebauungsplans wirksam.

Baesweiler, den 05.12.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. u. Techn. Beigeordneter

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Roermonder Str. 63
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407/51473
Fax: 02407/51397