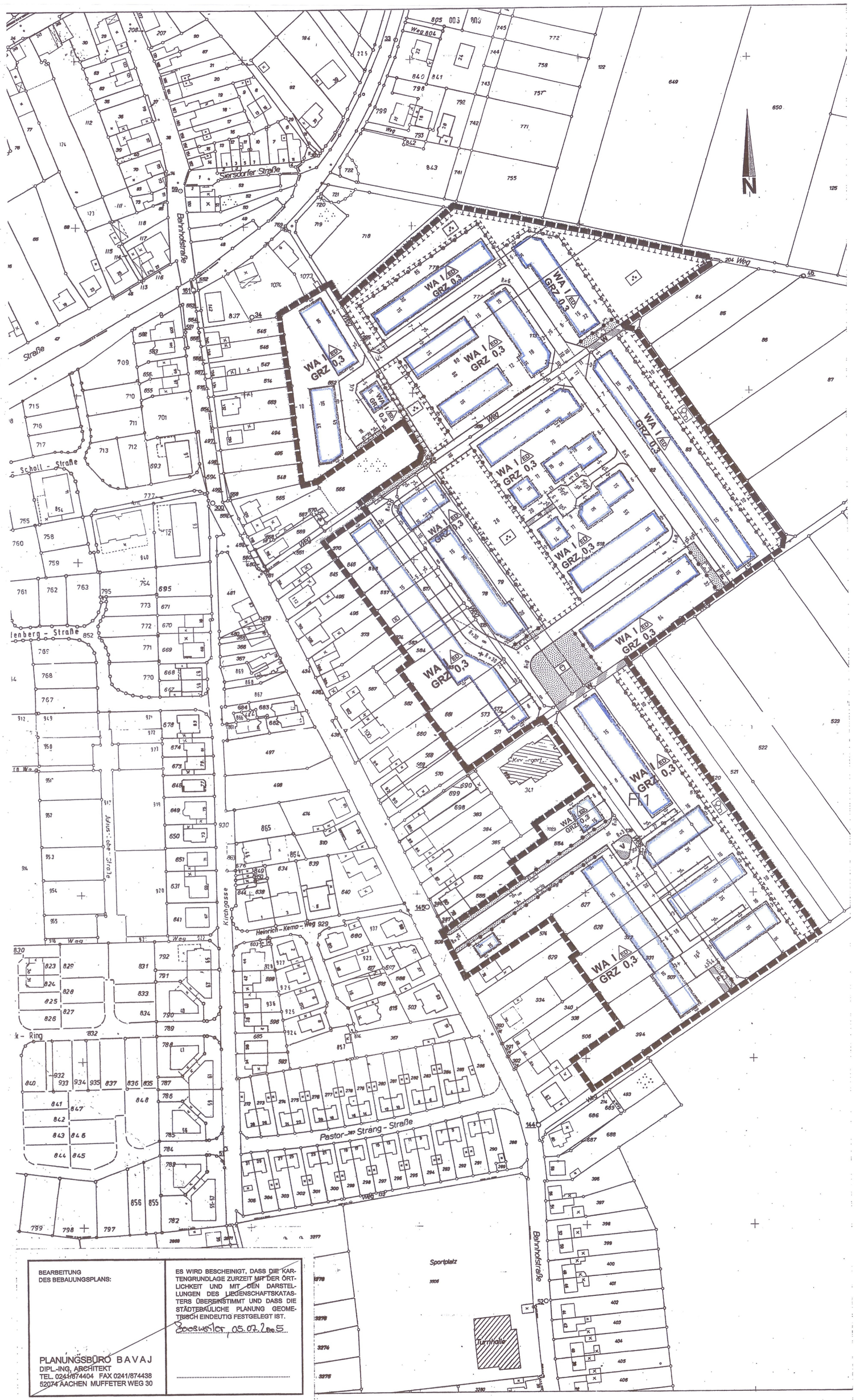


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** | | | |
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | | |
| **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE** | | | |
| z.B. GRZ 0,3 | GRUNDFLÄCHENZAHL | | |
| z.B. I | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | | |
| ED | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG | | |
| **BAUGRENZEN** | | | |
| | BAUGRENZEN | | |
| **VERKEHRSFLÄCHEN** | | | |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | | |
| W | WIRTSCHAFTSWEG | V | VERKEHRSGRÜN |
| F | FUSSWEG | | |
| **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** | | | |
| | ELEKTRIZITÄT | | |
| **GRÜNFLÄCHEN** | | | |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | | |
| | SPIELPLATZ | | PARKANLAGE, BAUMREIHE |
| **PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN** | | | |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | | |
| | FELDGEHÖLZE | | BAUMWIESE |
| **SONSTIGE PLANZEICHEN** | | | |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | | |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS | | |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 m², bei Doppelhausbebauung 250 m² je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungszahl je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

**3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)**

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze und Carports sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

**4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätze bzw. Carports gem. Ziff. 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

5.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

### B) Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

**1. Dächer**

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.2 Die Dachneigung wird mit mindestens 25° - maximal mit 45° vorgeschrieben.

1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach errichtet werden.

1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m² Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdachs einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

**2. Drempel**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

**3. Einfriedungen**

3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.

## KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

**1. Baugrundverhältnisse**

Wegen der Baugrundverhältnisse wird das Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102, im Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu beachten.

**2. Bergbauliche Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Bettendorfer Sprung). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

## BESTANDSANGABEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| | FLURSTÜCKSGRENZE | | FLURGRENZE |
| 79 | GEBÄUDE | | |

## RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanzV 90) VOM 18.12.90 (BGBL. 1991 I S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW) VOM 01.03.2000 (GV NW S. 256)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW 2023)

JEWEILS IN DER BEI SATZUNGSBESCHLUSS GÜLTIGEN FASSUNG.

### C) Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags

Gem. § 9 (1) Nr. 5, 15, 20, 25 Baugesetzbuch (BauGB)

**1. Zuordnung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20**

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 4. Änderung ist.Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 81 hat zur Folge, dass die ökologische Bilanz geändert wurde. Diese ist der Begründung zur 1. Änderung beigefügt.

**2. Bepflanzung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20**

Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu bepflanzen.

2.1 Die zwei am nordwestlichen Rand des Plangebiets 10,0 m breiten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Die Abstände der Gehölze betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Das Verhältnis Bäume / Sträucher soll ca. 1:2 betragen. Folgende Pflanzenliste ist zu beachten:

**Pflanzenliste**

**STRÄUCHER**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |

**BÄUME**

| | |
|---|---|
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |

**Pflanzenqualität**

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Sträucher 2xv., 80 /100 cm
Bäume 2xv., Stammumfang 16-18 cm

2.2 Auf den als „Baumwiesen" festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Obst- oder Baumwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Auf einer Obstwiese ist ein Obstbaum je 100 m², auf einer Baumwiese ein Laubbaum je 200 m² aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen. Es können auch weitere Obstsorten aus der empfohlenen Sortenliste für die Stadt und den Kreis Aachen (Liste I Michaelk u. H. Theißen, Okt. 97) ausgewählt und angepflanzt werden (s. landschaftspfl. Fachbeitrag).

**OBSTBÄUME**

**ÄPFEL**
Ananasrenette (mittelfrüh)
Goldrenette (mittelfrüh)
Aachener Hausapfel
Seidenhemdchen (mittelfrüh)
Dülmener Rosenapfel (mittelfrüh)
Jacob Lebel (mittelspät)
Rote Sternrenette (spät)
**PFLAUMEN**
Anna Späth (mittelspät)
Große grüne Reneclode (mittelspät)
Hauszwetsche (spät)

**KIRSCHEN**
Kassins Frühe (früh)
Frühe Rote Meckenheimer ((früh)
Gelespitter (mittelfrüh)
Schattenmorelle (spät)
**BIRNEN**
Alexander Lucas (mittelfrüh)
Conference (mittelfrüh)
Clapps Liebling (mittelspät)
Münsterbirne (mittelspät)
Gute Luise (mittelspät)
Gute Graue (spät)

**LAUBBÄUME**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Salix alba | Silberweide |

**Pflanzenqualität**

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Obstgehölze: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16–18 cm
Laubgehölze: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm

**3. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

3.1 Die als „Parkanlage, Baumreihe" festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind mit mittelkronigen Laubbäumen gem. der nachfolgenden Pflanzenauswahl zu bepflanzen. Der Baumabstand beträgt 7 – 8 m.

Die Baumbeete können mit Bodendeckern bepflanzt oder als Wiese angelegt werden.

Die Abstände der Gehölze betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Das Verhältnis Bäume / Sträucher soll ca. 1:2 betragen. Folgende Pflanzenliste ist zu beachten:

**Pflanzenauswahl**

**MITTELKRONIGE BÄUME**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Fraxinus excelsior 'Geesink' | Esche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Stadtlinde | Prunus avium | Vogelkirsche |

**Pflanzenqualität**

Folgende Mindestqualität ist zu verwenden:
Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm

**BODENDECKER**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hedera helix | Efeu | Rosa rugosa | Apfelrose |
| Hypericum calycinum | Johanniskraut | Polyantharosen | |
| Leucothoe fontanesiana | Traubenheide | Vinca minor | Immergrün |

3.2 Die als „Spielplatz" festgesetzte öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist auf einer Fläche von 315 m² mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einzugrünen gemäß der Artenliste und den Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

**4. Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 31 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

Für Pflanzenauswahl und Pflanzenqualität gelten die Bestimmungen von Ziff. 3.1
Überdies können auch Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden:

**SCHMALKRONIGE BÄUME**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides 'Columnare' | Säulenförmiger Spitzahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulenförmige Hainbuche |
| Fagus sylvatica 'Fastigiata' | Säulenförmige Rotbuche |

**5. Realisierung der Pflanzmaßnahmen**

Die Anpflanzungen nach Ziff. 2. bis 4. sind spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahme bzw. des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode durch die Stadt Baesweiler durchzuführen.

Die Pflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Es sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. Auf die Bestimmungen und Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird hingewiesen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 14.05.2013 gemäß § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81, 4. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 15.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 16.05.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

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

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

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

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2013 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 15.05.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 15.05.2013 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 16.05.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Baesweiler, 16.05.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

PLANUNGSBÜRO BAVAJ
DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438
52074 AACHEN MUFFETER WEG 30

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE KARTENGRUNDLAGE ZURZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT UND MIT DEN DARSTELLUNGEN DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

Baesweiler, 05.07.2005

.....

# Bebauungsplan Nr. 81
# - Bahnhofstraße II -

4. Änderung

M.: 1 : 1000