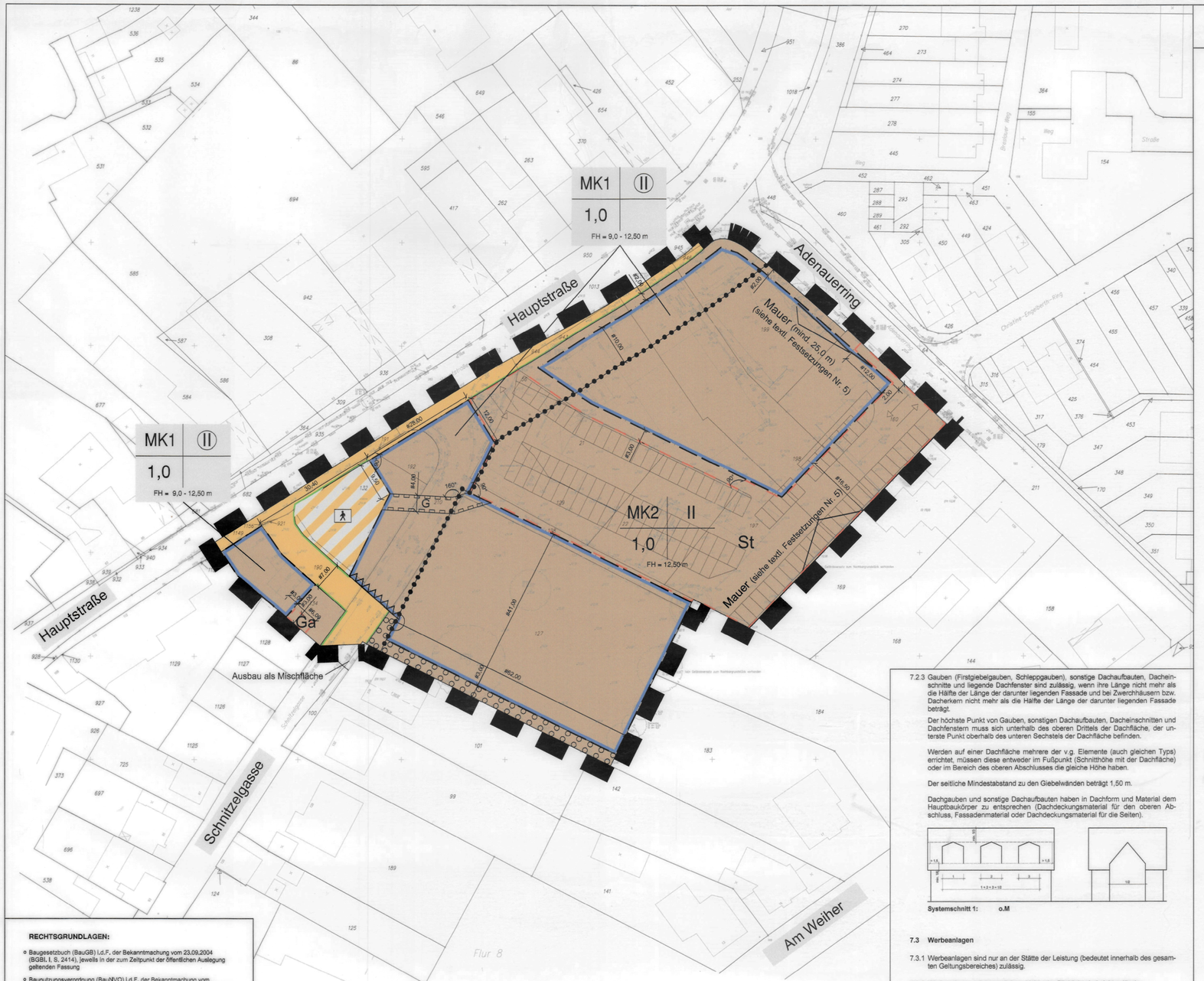

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Kerngebiete (MK) gem. § 7BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 BauNVO:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss aufwärts zulässig.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5; 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, insbesondere Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und bordellähnliche Betriebe,
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,
- Bordelle (als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gem. § 7(2) Nr. 3 BauNVO),
- Sex-Shops (als Einzelhandelsbetriebe gem. § 7(2) Nr. 2 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Firsthöhen (FH) in den einzelnen Baugebieten als Höchstmaß von 12,50 m (MK 2) oder als Mindest- und Höchstmaß von 9,00 bis 12,50 m (MK 1) festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) bis zum oberen Abschluss des Daches.

Bei geneigten Dächern ist der First der obere Bezugspunkt, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. auch überdachte Mülltonnenein-hausung) ist mit Ausnahme der an die Schnitzelgasse angrenzenden Baugrenze (siehe Planzeichnung) zulässig. Die Tiefe der die Baugrenze überschreitenden Überdachung darf nicht größer sein als 2,0 m.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
- Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, in der hierfür festgesetzten Fläche und in den seitlichen Grenzabständen zulässig, jedoch nicht im seitlichen Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Mit Ausnahme des Grundstücks 134, Flur 8, müssen Garagen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Sie dürfen nicht vor die der Straße (Haupterschließung) zugewandte Fassade hervortreten.
- Stellplätze sind allgemein zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR 24 BAUGB

Zwischen Stellplatzanlage und Grundstück Nr. 169, Flur 8 (Adenauer Straße Nr. 141) ist eine 2,0 m hohe Mauer zu errichten. Das Schalldämmaß der Mauer muss mindestens 25 dB betragen.

Zudem ist entlang des Adenauerrings entlang der Zufahrt der Entladungsrampe (siehe Planzeichnung) eine 25,0 m lange, 2,0 m hohe Schallschutzmauer / -wand zu errichten. Das Schalldämmaß der Mauer muss mindestens 25 dB betragen.

6. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

6.1 Pflanzstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist eine 3,0m breite, bodenständige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzauswahl Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Sträucher: 2xv., 80/100 cm

Die Gehölze sind einreihig in einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Das Nachbarrechtsgesetz NRW ist zu berücksichtigen.

Die Pflanzung muss in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationspause erfolgen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW

7.1 Fassadengestaltung

7.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerk, Sichtbeton, und Putzfassaden sowie Kombinationen davon zulässig.

7.2 Dachgestaltung

7.2.1 In den MK1- Gebieten sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.

7.2.2 Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

7.2.3 Gauben (Firstgiebelgauben, Schleppgauben), sonstige Dachaufbauten, Dascheinschnitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zwerchhäusern bzw. Dacherkern nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt.

Der höchste Punkt von Gauben, sonstigen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern muss sich unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche, der unterste Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden.

Werden auf einer Dachfläche mehrere der v.g. Elemente (auch gleichen Typs) errichtet, müssen diese entweder im Fußpunkt (Schnitthöhe mit der Dachfläche) oder im Bereich des oberen Abschlusses die gleiche Höhe haben.

Der seitliche Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben in Dachform und Material dem Hauptbaukörper zu entsprechen (Dachdeckungsmaterial für den oberen Abschluss, Fassadenmaterial oder Dachdeckungsmaterial für die Seiten).

Systemschnitt 1: o.M

7.3 Werbeanlagen

7.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des gesamten Geltungsbereiches) zulässig.

7.3.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehem. Kampfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes Kampfmittel vorhanden sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Schutz der Bäume außerhalb des Bebauungsplangebietes
Bäume an der Grenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18920 zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Stadt Baesweiler
Ortsteil Setterich

Bebauungsplan Nr. 94 "Ortszentrum Setterich" 1. Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

	MK	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
z.B.	1,0	Grundflächenzahl (GRZ, § 16 BauNVO)
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
z.B.	(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
FH = 12,50 m		Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen
FH = 9,0 - 12,50 m		Firsthöhe als Mindest- u. Höchstmaß (§ 18 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich/ Platzbereich

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 (1) Nr.4 BauGB

Zweckbestimmung: St Stellplätze; Ga Garagen

G Gehrecht (gem. § 9(1) Nr.21 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

geplante Stellplatzeinteilung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Bereich gem. § 2 (2) PlanZV, siehe text. Festsetzung Nr. 3 (keine Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze)

Übersichtskarte M 1:10.000 i.O.



1. Bebauungsplangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters (Stand .....) übereinstimmt.

Der Bebauungsplan ist in seiner digitalen Form an ein einfaches Koordinatensystem gekoppelt. Alle Flächenbegrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

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

(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist in der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2007 beschlossen worden.
Der Beschluss wurde am 13.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, den 13.10.2009
In Vertretung:
(Der Bürgermeister)

3. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürger wurden gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 5.10.2009 bis einschließlich 19.11.2009 frühzeitig beteiligt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.09 bis 19.11.2009

Baesweiler, den 20.11.2009
In Vertretung:
(Der Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom 25.01.2010 bis einschließlich 25.02.2010 öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentl. Belange wurden mit dem Schreiben vom 15.01.2010 von der Auslegung benachrichtigt.

Baesweiler, den 26.02.2010
In Vertretung:
(Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
(Der Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Baesweiler hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 13.04.2010 als Satzung gem. §10(1) BauGB beschlossen.

Baesweiler, den 14.04.2010
In Vertretung:
(Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
(Der Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2010 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Baesweiler, den 29.04.2010
In Vertretung:
(Strauch)
Erster u. Techn. Beigeordneter
(Der Bürgermeister)

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 94
"Ortszentrum Setterich"
1. Änderung

Plan Nr.
Blatt Nr.
M 1:500

Planungsgruppe
MWM Meyer-Brandis Mesenholl

Planverfasser: Dipl.Ing. Julia Hero
Datum: 02.09.2009 Projekt: BA11/ BB

Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel. 0241 / 938660 Fax: 513525

ba11_bp15_1Änderung02.dwg