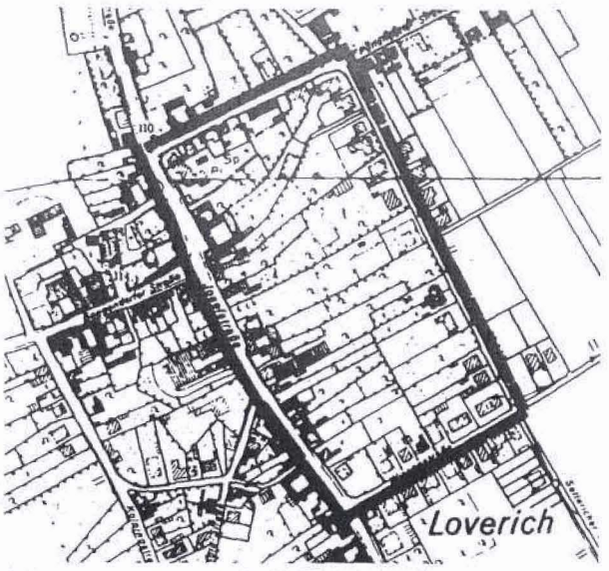
Bekanntmachung

Örtliche Gestaltungsvorschriften

der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 - Setterícher Weg - vom 15.11.1993



Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung (SGV. NW 2023) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.84 (GV. NW S. 419/532) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung am 09.02.1993 folgende Satzung beschlossen:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 12 - Setterícher Weg - Änderung Nr. 3, im Stadtteil Loverich.

§ 1
Fassadengestaltung

1.1 Die Verwendung von Asbestzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischen Material, sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitationen ist nicht zulässig.

1.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe, in Material anzugleichen.

§ 2
Dachform

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben, die Dachneigung beträgt 25° - 45°.

2.2 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10,0 m2 Grundfläche sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung gilt auch für Terrassen.

2.3 Aneinandergrenzende Gebäude haben sich in Dachhöhe, Dachform und Dachneigung anzugleichen.

§ 3
Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Drempel zulässig

- bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden innerhalb des 2. Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 1,80 m.

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

§ 4
Dachausbauten

Die Ausbildung von Dachausbauten als Dachgauben ist unter nachstehenden Bedingungen zulässig.

4.1 Dachausbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzugleichen. Der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

4.2 Die Ausbildung von Ziergiebeln ist zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten; der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

§ 5
Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ortsübliche Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen.

Einfriedigungen aus Mauerwerk sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 6
Garageneinfahrten und Hauszugänge

6.1 Für Garageneinfahrten und Hauszugänge sind die Materialien, denen der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen; ein fließender Übergang ist zu gewährleisten.

6.2 Alternativ zu den Materialien nach 6.1 sind zulässig:

Natursteinpflaster und -platten,
Rasen, Schotterrasen,
Rasenpflaster,
sowie Pflasterungen, die im Rasen locker verlegt sind.

§ 7
Pflanzungen im "straßenraumwirksamen" Bereich

7.1 Der straßenraumwirksame Bereich wird begrenzt durch die Verkehrsflächen (Josefstraße, Puffendorfer Straße, Setterícher Weg, Wiesenstraße), sowie die neu anzulegenden Verkehrsflächen im Innenbereich einerseits und durch die im Bebauungsplan 12 - Setterícher Weg, festgelegten Baugrenzen und -linien andererseits. Bei nicht bebaubaren Grundstücken ist eine Tiefe von 5,00 m ab Verkehrsfläche als straßenraumwirksamer Bereich anzusehen.

7.2 Die straßenraumwirksame Grundbepflanzung besteht aus Rasen, Bäumen, Hecken und Sträuchern. Zusätzliche Pflanzungen, die sich dem vorgegebenen Charakter anpassen, sind zulässig.

7.3 Fichten- und Thujahecken sind in dem Bereich nach 7.1 nicht zulässig. Vorgeschlagen werden: Weißdorn, Hainbuchen, Rotbuche, Liguster u.ä.

7.4 In dem Bereich nach 7.1 sind nur Laubbäume zulässig; Nadelhölzer, bis auf Kiefern, werden ausgeschlossen. Vorgeschlagen werden heimische Laubhölzer, wie:

Hochstämmige Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Erle, Buche, Eiche, Eberesche u.a.

7.5 Die Vorschrift des § 7 gilt nur für noch nicht bebaute Grundstücke, oder solche, auf denen z. Zt. der Bekanntmachung noch keine wesentliche Bepflanzung vorgenommen wurde zwingend. Für die anderen Grundstücke ist eine entsprechende Änderung erwünscht.

§ 8
Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen durchgeführt werden.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet

oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler, 15.11.1993

Plum
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 - Settericher Weg - Änderung Nr. 3

Auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

I. Textliche Festsetzungen für das gesamte Plangebiet:

1. Maß der baulichen Nutzung:

Soweit in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus gelten die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

2. Grundstücksgröße: (Änderung Nr. 4)

Die Grundstücksgrößen dürfen bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

3. Garagen und Stellplätze:

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den mit dem Symbol GA festgesetzten "Flächen für Garagen" zulässig.

Soweit Garagen in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter sowie seitlich der Abstandsfläche des Gebäudes zulässig.

Hierbei muss vor jeder Garage in Richtung der Zufahrt eine Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

3.2 Stellplätze sind zulässig:

1. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

2. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nach der BauO NW notwendige Stellplätze zulässig, soweit folgende Voraussetzungen vorliegen:

   - die Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren nicht beeinträchtigt sind,

   - sonstige verkehrliche Belange nicht nachteilig beeinträchtigt sind,

   - die Stellplätze einseitig den Grundstückseinfahrten zugeordnet sind,

   - bei Hinzukommen der befestigten Fläche für die Stellplätze die insgesamt befestigte Fläche zwischen der Verkehrsfläche und Vorderkante des Gebäudes nicht mehr als 30 % ausmacht;

   eine Überschreitung dieser 30 %-Grenze ist dann zulässig, wenn anderenfalls nicht mindestens 1 Stellplatz möglich wäre und die anderen Befestigungen in der üblichen Ausdehnung vorhanden sind.

3.3 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

3.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig.

II. Zusätzliche Festsetzungen für den Bereich der überbaubaren Flächen im Innenbereich, die durch die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" erschlossen werden:

1. Abpflanzung der Grundstücke:

1.1 Im Bebauungsplan Nr. 12 wird im nördlichen Bereich zur "Halle" und angrenzenden Grundstücken, im Bereich des Fußweges zur Josefstraße, neben der Zufahrt vom Setterricher Weg aus, östlich angrenzend an die als "Spielgrün" festgesetzte Fläche, sowie an vereinzelten Stellen im Bereich der öffentlichen Erschließung, die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die Auswahl der Bäume ist gemäß der anliegenden Liste auszuführen.

1.2 Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

1.3 Die Maßnahmen zur An- bzw. Ersatzpflanzung sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

2. Spielgrün:

Die im Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg im mittleren Bereich angrenzend an die neu zu errichtende Verkehrsfläche, festgesetzte Fläche "Spielgrün", ist wie folgt auszuführen und zu unterhalten: Die Grundfläche ist mit Rasen zu bepflanzen, bzw. als Sandspielfläche herzurichten. Spielgeräte in üblichem Umfang werden installiert, Sitzgelegenheiten für Betreuungspersonen sind einzubauen. Das Gelände wird mit einem 1,0 m hohen Maschendrahtzaun und einer Hecke gemäß der entsprechenden Satzung eingezäunt. Der Zaun erhält ein selbstschließendes Tor.

3. Halle: (sh. hierzu auch das Gutachten des Büro Dr. Szymanski vom 16. März 1989)

Die im Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg im nördlichen Bereich festgesetzte "Halle" dient der zusätzlichen Sicherung der Allgemeinheit vor unerwünschten Immissionen des auf dieser Grundstücksfläche ansässigen Gewerbebetriebes. Die Halle ist als Massivgebäude mit geschlossenen Wänden und Dach auszuführen, in der für den Betriebsablauf notwendigen Tiefe, mit Ausnahme der nördlichen, dem eigenen Grundstück zugewandten Seite. Die anderen Wände sind auf der Grenze zu errichten und mit einem ausreichenden Schallschutzmaß zu errichten.

4. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 (BauGB):

4.1 Garagen sind zu begrünen, (als Garagen gelten alle Baukörper, die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans oder gemäß § 6, Abs. 11, Satz 1 (BauO NW) zulässig sind, sowie alle anderen, soweit sie nicht durch Wohngebäude überbaut werden). Es reicht eine extensive Begrünung. Die Begrünung ist dauernd zu erhalten.

4.2 Die durch Flächenversiegelung in Folge von Wegen, Zufahrten, Terrassen etc. auf den Grundstücken in Anspruch genommene Fläche darf höchstens 10 % der Grundstücksfläche betragen.

4.3 Versiegelungen durch Maßnahmen aus Nr. 2, sowie durch Verkehrsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Untergrund ausgeführt werden.

4.4 Jedes Grundstück, für das ein Bauantrag gestellt wird, muß mit mindestens drei Obstbäumen der nachfolgenden Art bepflanzt werden. Der Stammumfang muß zur Pflanzzeit mindestens 12,0 cm betragen.

4.5 Die im Bebauungsplan Nr. 12, 3. Änderung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist gemäß nachfolgender Liste nachzupflanzen.

4.6 Die im Bebauungsplan Nr. 12, 3. Änderung als Pflanzgebot festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 20 cm zur Zeit der Pflanzung haben (gemessen 1,0 m über Erdreich). Der Wurzelbereich muß versiegelungsfrei in einer Größe von mind. 10,0 qm gehalten werden. Dieser Bereich ist durch Bodendecker oder anders gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzauswahl ist gemäß folgender Liste vorzunehmen.

4.7 Liste der Bäume und Sträucher gemäß Pflanzgebot der Nr. 4 + 6 und Erh.-Gebot der Nr. 5. Die Bäume sind als Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb der folgenden Art zu pflanzen.

<u>Bäume:</u>

Acer Campestre	-	Feldahorn
Acer Platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus Betulus	-	Hainbuche
Fraxinus Excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus Cerris	-	Zerreiche
Quercus Robur	-	Stieleiche
Tilia Cordata	-	Winterlinde
Aesculus	-	Kastanie
Carpinus Betulus	-	Weißbuche
Crataegus laevigata Paul's Scarlet	-	Echter Rotdorn

Bodendecker:

Cotoneaster Dammeri
"Coral Beauty" - Fruchtende Kriech-Mispel

Hypericum Calysinum - Niedriges Johanniskraut

Lonicera Nitida "Maigrün"- Heckenmyrte

Obstbäume:

Apfel-, Birnen-, Kirschen, Pflaumenhochstämme etc., gemäß in der Anlage beigefügte Empfehlung von Obstsorten für Obstwiesen und die freie Landschaft in Nordrhein-Westfalen.

Qualitäten:

- Laubbäume - müssen Hochstämme 3 oder 4 x versetzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von ca. 20 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) sein,

- Obstbäume - müssen Hochstämme aus extra weitem Stand 3 x versetzt, mit Drahtballen und Stammumfang von ca. 12 - 14 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) sein.

- Bodendecker - müssen 2 x verpflanzt sein und mit einer Dichte von ca. 5 Stück/qm gepflanzt werden.

Anlage zu Textliche Festsetzungen Punkt 4.7 Obstbäume:

A 70.3/Umweltamt/untere Landschaftsbehörde
Az.: 70.3/38 07

Betr.: Aufstellung von Obstgehölzen für den Bereich des Kreises Aachen.

1. Apfel - Hochstämme:

Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette (Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

2. Birnen-Hochstämme:

Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

3. Pflaumen, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:

Deutsche Hauszwetsche
Große grüne Reneclode
Ontriopflaume
Nancy-Mirabelle

4. Kirschenhochstämme:

sauer	-	Schattenmorelle
süß	-	Große schwarze Knorpelkirsche
	-	Gelbe Knorpelkirsche
	-	Hedelfinger Riesenkirsche

Baesweiler, 15.06.1993

In Vertretung:

(Strauch)
Beigeordneter
(Stadtdirektor)

STADT BAESWEILER KREIS AACHEN

(Bürgermeister)
(Plüm)

gehört zur Verfügung
vom 8. Sept 1993
Az. 35.2.12-0611-2049/93
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Schmitz