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 Hochstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan

3. Nebenanlagen

In den nicht uberbaubaren nicht besonders gekennzeichneten Flachen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach der BauONW in den Abstandsflachen zulassig sind oder zugelassen werden konnen sowie Einrichtungen fur Kleintierhaltungen nicht zulassig

4 Garagen,Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der uberbaubaren Flachen zulassig Stellplatze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplatze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen Soweit Garagen Carports und Stellplatze in den seitlichen Abstandsflachen errichtet werden sollen ist als Ausnahme eine Uberschreitung bis zu 2 00 m sowohl vor hinter und seitlich der Abstandsflache des Gebaudes zulassig Vor jeder Garage/Carport muß ein Stauraum von 5 00 m zwischen dem Abschluß der Gebaudehulle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden

5. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschossdecke je Wohngebaude wird mit hochstens 0 50 m uber der gemittelten fertigen Hohe der an das Grundstuck anschließenden Erschließungsflache gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstuck begrenzten Flache festgesetzt

6. Grunordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet befindlichen Geholze (Platanen am Friedrichplatz die Ahornbaume entlang der Alexanderstraße) sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen Fur die Neuanpflanzung von Hecken Strauchern und Baumen sind ausschließlich bodenstandige Geholze zu verwenden und entsprechend den Festsetzungen zur Grunordnung vorzunehmen (s Pflanzenarten-Liste)

Fur die Stellplatze und fur Hauseingange sind wasserdurchlassige Materialien zu verwenden (dazu zahlen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen mit entsprechenden wasserdurchlassigem Unterbau)

Entlang der seitlichen und ruckwartigen Grenze der Baugrundstucke sind Hecken anzupflanzen und zu unterhalten

Die privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung mit Ausnahme von Hecken als Grunflache anzulegen

Artenliste	
Acer campestre (Heister)	Feldahorn
Acer pseudoplatanus (Heister)	Bergahorn
~~Betula pendula (Heister)~~	~~Sandbirke~~
Carpinus betulus (Heister)	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica (Heister)	Rotbuche
~~Ligustrum vulgare~~	~~Liguster~~
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium (Heister o B)	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur (Heister)	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
~~Salix caprea~~	~~Salweide~~
Sorbus aucuparia (Heister o B)	Eberesche
Tilia cordata (Heister o B)	Winterlinde
Tilia platyphyllos (Heister o B)	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia (Heister, o B)	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Schnitthecken/Wildhecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fangus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe

Bäume 2 Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Obstbäme	

Bäume an der Alexanderstraße	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Qualität der Gehölze BC
-Sträucher 2xv o B mind ~~60~~ 100
-Heister 2xv m B (Ausnahme siehe o B) mind 150-200 bzw 150-175

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Bestandteil des Bebauungsplans Nr 49 -Settreicher Siedlung- Änderung Nr 2 sind die örtlichen Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler

HINWEISE

BEKANNTMACHUNG

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 - Setterricher Siedlung -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Baesweiler, vom 11.09.1996:

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung (SGV NW 2023) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW Nr. 29, S. 218) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung vom 10.09.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 49 - Setterricher Siedlung -, Änderung Nr. 2, im Stadtteil Baesweiler.

§ 2
Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit Dachaufbauten im WA

2.1 Alle zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Hauptgebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zu versehen und entsprechend den festgelegten Firstrichtungen auszurichten (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan).

Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- bei Dachbegrünung,
- bei Niedrigenergiehäusern.

Flachdächer sind vollflächig zu begrünen.

2.2 **Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise**

Die Dachneigung kann zwischen 23 und 45 Grad gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreiten nicht überschreiten. Sie sind mit Satteldach bzw. Walmdach zu versehen, müssen Pfanneneindeckungen haben und sollten in der Regel der Gartenseite zugeordnet werden.

2.3 **Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise**

Die Dachneigung kann zwischen 30 und 45 Grad gewählt werden. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszuführen, müssen Pfanneneindeckung haben und müssen in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden.
Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,20 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe der Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf 3/5 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,20 m für Gauben und 3 m für Dacheinschnitte beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,50 m über der letzten Rohbaudecke. Dachgauben dürfen - senkrecht gemessen - höchsten 1 m unter dem First einschneiden.

2.4 **Gestaltung der Dachflächen**

Bei Doppelhäusern sind die Dächer hinsichtlich ihrer Form, Neigung und Eindeckung (Material und Farbe) anzupassen.

2.5 **Dächer von Garagen und Anbauten**

Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

§ 3
Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie Verkleidungen aus Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.

3.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

§ 4
Einfriedungen

In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Rasenkantensteinen und Hecken.

Hecken in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (nicht Vorgärten) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, in den Vorgärten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig als

-	Carpinus betulus	Hainbuche,
-	Crateagus monogyna	Weißdorn,
-	Fangus sylvatica	Rotbuche,
-	Ilex aquifolium	Stechpalme,
-	Prunus spinosa	Schlehe.

Für Pflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) sind hinsichtlich der Abstände die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

§ 5
Bindung für die Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan und im zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind als geschlossene Randeingrünung entsprechend der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 6
Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind möglich, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen - in Absprache mit der örtlichen Bauverwaltung - durchgeführt werden.

§ 7
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, den 11.09.96

Plum
(Plum)
Bürgermeister