# Stadt Baesweiler Bebauungsplan Nr. 62
## - Im Weinkeller / Siegenkamp - Stadtteil Setterich

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3. 390 qm nicht unterschreiten.

2.2 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen mit Ausnahme des im Plan mit ① bezeichneten Bereichs zulässig, wobei sie die rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m überschreiten dürfen.

3.2 Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind je Baugrundstück nur bis höchstens 5,0 m Breite zulässig.

3.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen nach § 14 (1) 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 (wie z.B. Sichtschutzwände und Pergolen).

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

5.1 Die im Plan festgesetzten Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beziehen sich auf den höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.

6. Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)

6.1 Die Traufhöhen (Oberkante Dachsparren an der Außenwandaußenseite) sind gem. § 16 (2) 4. BauNVO mit 4,0 m und die Firsthöhen mit 9,5 m als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

7. Niederschlagswasser

7.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 a Landeswassergesetz entsprechend der Durchführungsplanung des hydrogeologischen Gutachtens auf dem Grundstück zu versickern.

7.2 Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

## B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dächer

1.1 Die zulässige Dachneigung muß mindestens 25° betragen. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Dächer mit mindestens 20° Dachneigung erhalten oder auch Flachdächer.

1.2 Walmdächer sind nicht zugelassen. Krüppelwalmdächer sind zugelassen, wenn der gewalmte Teil nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Daches einnimmt.

1.3 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Dachbalkonen) und Quergiebeln darf die Hälfte der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Ihre Traufhöhe ist begrenzt auf 2,4 m über der Erdgeschoßdecke. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen, senkrecht gemessen, höchstens 1,0 m unter dem First einschneiden. (müssen mindestens)

2. Einfriedungen

2.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,0 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

## C. FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEM FACHBEITRAG

1. Festsetzung für die Anpflanzung von Einfriedungshecken im Vorgartenbereich

1.1 Es werden für die Anpflanzung von Einfriedungshecken im Vorgartenbereich nur die folgenden Arten zugelassen.

Folgende, einheimische Arten werden empfohlen:

| | |
|---|---|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Buchsbaum | Buxus sempervirens |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Weißdorn | Crataegus monogyna, C. laevigata |

Zulässig sind außerdem geeignete Sorten folgender Ziergehölzarten:

| | |
|---|---|
| Berberitze | Berberis thunbergii |
| Scheinquitte | Chaenomeles |
| Zwergmispel | Cotoneaster |
| Goldglöckchen | Forsythia |
| Falscher Jasmin | Philadelphus |
| Fingerstrauch | Potentilla |
| Feuerdorn | Pyracantha |
| Johannisbeere | Ribes |
| Spierstrauch | Spiraea |

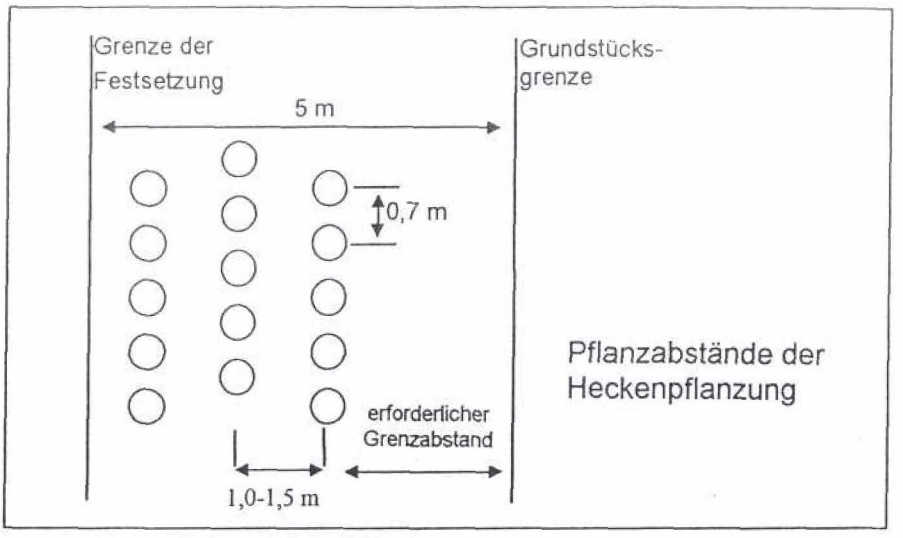
2. Festsetzungen für die Anpflanzung von Sträuchern

2.1 Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind durch die Anpflanzung von Sträuchern Hecken gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entwickeln.

2.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationspause nach Bezug der Häuser durchzuführen. Es werden ausschließlich einheimische, strauchförmig wachsende Arten gemäß Artenliste gepflanzt. Pro Grundstück sind jeweils 3 Arten der Liste zu verwenden. Das Pflanzmaterial muß mindestens der angegebenen Qualität entsprechen.

| Artenliste | | |
|---|---|---|
| Deutscher Name | wissenschaftl. Name | Qualität |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | VSTR 100-150 |
| Hasel | Corylus avellana | VSTR 100-150 |
| Holunder | Sambucus nigra | VSTR 100-150 |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna | VSTR 100-150 |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata | VSTR 100-150 |
| Hunds-Rose | Rosa canina | VSTR 100-150 |
| Schlehe | Prunus spinosa | VSTR 100-150 |

2.3 Die Gehölze werden gemäß folgendem Schema dreireihig gegeneinander versetzt und die einzelnen Arten gruppenweise zu 5-7 Exemplaren gepflanzt.




2.4 Die Hecken sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege erfolgt nach Bedarf in mehrjährigen Abständen durch Auslichten oder abschnittsweises "Auf-den-Stock-Setzen". Ein Formschnitt hat nicht zu erfolgen.

3. Festsetzung für die Ausgleichsfläche nach § 9 (1) 20 BauGB

3.1 Auf dem als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Bereich ist gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Obstwiese anzulegen. Die Anlage der Obstwiese erfolgt durch die Stadt Baesweiler im Anschluß an die Erschließungsarbeiten.

3.2 Es werden 28 Stück gemäß Sortenliste und Pflanzschema gepflanzt.

| Sortenliste | Kürzel | Anzahl |
|---|---|---|
| Äpfel: | | |
| Breitauge | Br | 4 |
| Seidenhemdchen | Se | 5 |
| Dülmener Rosenapfel | Dü | 4 |
| Klarapfel | Kl | 1 |
| Rheinische Schafsnase | Rs | 3 |
| Rheinischer Krummstiel | Rk | 2 |
| Holzapfel (Malus sylvestris) | Ho | 2 |
| Birnen: | | |
| Gräfin von Paris | Gr | 1 |
| Pastorenbirne | Pa | 1 |
| Münsterbirne | Mü | 1 |
| Williams Christbirne | Wi | 2 |
| Wildbirne (Pyrus pyraster) | Wb | 2 |
| Summe | | 28 |

3.3 Pflanzschema

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Br | Br | Kl | Ho | Ho | Rk | Rk |
| Br | Br | Pa | Mü | Wb | Wb | Rs |
| Se | Se | Gr | Spielplatz | | Wi | Rs |
| Se | Se | Se | | | Wi | Rs |
| | | | | | Dü | Dü |
| | | | | | Dü | Dü |

3.4 Bei der Auswahl der Gehölze ist auf gesunde Ware und einen gut gewachsenen Habitus zu achten. Das bedeutet eine Stammhöhe von mindestens 200 cm bis zum Kronenansatz und eine Stammstärke von $\geq$ 8 cm Umfang in 1 m Höhe über dem Boden. Die einjährige Krone soll außer dem Mitteltrieb mindestens 3 (besser 4) nicht zu steile Seitentriebe aufweisen.

3.5 Zur Anlage der Wiese wird folgende Saatgutmischung festgesetzt.

| Art | | Menge [kg/ha] |
|---|---|---|
| Gräser: | | |
| Rotschwingel | *Festuca rubra rubra* | 4,5 |
| Wiesen-Rispengras | Poa pratensis | 3 |
| Wiesen-Schwingel | Festuca pratensis | 12 |
| Wiesen-Lieschgras | Phleum pratense | 3 |
| Knauelgras | Dactylis glomerata | 2 |
| Glatthafer | Arrhenatherum elatius | 5 |
| Kräuter: | | |
| Wiesen-Pippau | *Crepis biennis* | 1 |
| Wilde Möhre | Daucus carota | 1 |
| Wiesen-Margarite | Leucanthemum vulgare | 1 |
| Schafgarbe | Achillea millefolium | 1 |
| Wiesen-Hornklee | Lotus corniculatus | 2 |
| Hopfenklee | Medicago lupulina | 1 |
| Roter Wiesen-Klee | Trifolium pratense | 0,5 |
| Summe | | 37 |

3.6 Die Wiese wird nicht gedüngt und zweimal jährlich gemäht. Die erste Mahd erfolgt ab dem 15.6., die zweite ab dem 15.8.

4. <u>Pflanzung einer Weißdornhecke am Rand der Obstwiese</u>

4.1 Die Gehölze werden in der Qualität VSTR 100-150 im Pflanzabstand 70 cm gepflanzt. Die Hecke soll in mehrjährigen Abständen geschnitten werden.