Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 12.07.2000

Stadt Baesweiler – Bebauungsplan Nr. 67 – "Bahnstraße" -, Stadtteil Setterich

---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 nicht zulässig:

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Größe der Baugrundstücke darf gemäß § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 390 qm, bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

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

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

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

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

Kopie der Stadt Baesweiler

3.3 Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von max. 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern mit einer Wohnung und von max. 8,00 m Breite bei Einfamilienhäusern mit zwei Wohnungen in Anspruch genommen wird.

3.4 Garagen, Carportanlagen und Stellplätze haben für Begrünungszwecke in den seitlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einzuhalten, der nach der Pflanzliste in der Anlage dauerhaft zu begrünen ist.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Stellplätzen gem. Ziffer 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 die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück angrenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Kopie der Stadt Baesweiler

B. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. Dächer:

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

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

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

1.4 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

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

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

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

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. Drempel

2.1 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 entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden (Artenauswahl siehe Anlage „Hinweise für die Ausführung")

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

Kopie der Stadt Baesweiler

C. Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags

1. Öffentliche Grünfläche – Randeingrünung

1.1 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Gehölze laut beigefügter Pflanzliste zu pflanzen und unter Berücksichtigung von eingesäten Freiflächen sowie Krautsäumen dauerhaft zu erhalten.

1.2 In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die vorhandene Weißdornhecke zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus sind Gehölze laut beigefügter Pflanzliste zu pflanzen und unter Berücksichtigung von eingesäten Freiflächen sowie Kräutersäumen dauerhaft zu erhalten.

2. Zentrale öffentliche Grünfläche

2.1 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist mit einer Hainbuchenhecke (mind. 1,20 m hoch) einzufassen und ein Wegenetz mit wassergebundener Wegedecke auszubauen. Die Restflächen sind als Rabatten mit mind. 6 Stk. Bäumen 1. Ordnung sowie Staudenanpflanzungen und Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Spielplatz

In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die vorhandene Weißdornhecke zu erhalten und zu ergänzen, so dass der Spielplatz von einer ca. 1,50 m hohen Weißdornhecke eingefaßt ist. Die Restflächen sind mit wassergebundener Wegedecke sowie Sand- und Rasenflächen auszubauen und zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 7 Stk. Bäume 1. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Privat-/ Hausgärten

3.1 Privatgärten müssen zu mindestens 20% in der rückwärtigen Gartenlandfläche in Form von freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken von mind.1,60 m Höhe entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen und mit einem Laubbaum 2. Ordnung im hinteren Bereich der Baugrenze mit Gehölzen lt. Pflanzliste in der Anlage begrünt und dauerhaft erhalten werden. Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Für alle festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Angaben aus der Anlage „Hinweise für die Ausführung" bindend.

Kopie der Stadt Baesweiler

D. Kennzeichnungen

1. Humose Böden

Im Bebauungsplan sind die Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich aufgrund humoser Böden mit unterschiedlicher Setzung erforderlich sind.

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Kopie der Stadt Baesweiler

Anlage

Hinweise für die Ausführung

a) Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Cornus mas	Kornelkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix viminalis	Korbweide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme

b) Pflanzabstand und Pflanzgröße

Freiwachsende Hecken und Gebüsche (öffentliche Grünfläche an N- und W-Grenze)

Pflanzenarten lt. Liste	
Pflanzengröße	2xv, o.B. 100/125 hoch
Pflanzabstand	1 x 1,5

Integration von 1 Baum 1. Ordnung je 200 qm
Freiflächeneinsaat mit RSM 7.1.2

Baumpflanzungen

Pflanzenart	Bäume 1. und 2. Ordnung lt. Liste
Pflanzengröße	Hochstämme oder Stammbüsche
	Privatgarten 2xv, 10-12 cm Stammumfang
	Öffentl. Grünfläche 3xv, 14-16 cm Stammumfang, m.B.

Heckenpflanzung (Hausgärten, zentrale öffentl. Grünfläche)

Pflanzenart	Carpinus betulus Alternativ Ligustrum vulgare, Crataegus monogyna, Acer campestre, Fagus sylvatica oder Taxus baccata (Taxus nicht im Spielplatzbereich anpflanzen)
Pflanzengröße	2xv, o.B. 100/125 hoch (Taxus 80/100 hoch)
Pflanzabstand	4 Stck./ lfdm.

Kopie der Stadt Baesweiler

c) **Zeitlicher Rahmen**

Die Ausführungen der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme bzw. der Erschließung abgeschlossen sein.

d) **Pflege**

- Schnitthecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden.
- Freiwachsende Hecken und Gebüsche sind – um einer Überalterung vorzubeugen – ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Wiesenflächen im Bereich des äußeren Grüngürtels werden einmal jährlich unter Belassung von Altgrasinseln gemäht.

Kopie der Stadt Baesweiler