STADT BAESWEILER

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 80 Ederener Weg – Stadtteil Setterich

---

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

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

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden.
Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports 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 geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,0 m Breite in Anspruch genommen wird.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports 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 der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dächer

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25 ° bis maximal 45 ° vorgeschrieben.

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

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

1.5 Aneinander grenzende 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 dazugehörigen Geschosses festgesetzt.

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

2. Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Einfriedungen

3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen zulässig.

C FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTPFLEGERISCHEM BEGLEITPLANS

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20 und 25 BauGB

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die mit „Z“ gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft werden nach § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit „Z“ gekennzeichnet sind.

2. Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine 5 m breite freiwachsende Hecke gem. Artenliste (s. Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Restflächen werden mit wassergebundener Wegedecke sowie Sand- und Rasenflächen mit Gehölzgruppen ausgebaut und erhalten.

3. Öffentliche Grünflächen „Ausgleichsfläche A_1“

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen werden Gehölze gem. Artenliste (s. Anhang) gepflanzt und mit einer Kräutermischung eingesät. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Pflegewege sind mit wassergebundener Wegedecke auszubauen.

4. Öffentliche Grünflächen „Ausgleichsfläche A_2“

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen werden Obstwiesen angelegt, freiwachsende Hecken mit Gehölzen gem. Artenliste (s. Anhang) gepflanzt und mit einer Kräutermischung eingesät. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

5. Öffentliche Grünflächen „Ausgleichsfläche A_3“

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen werden freiwachsende Hecken mit Gehölzen gem. Artenliste (s. Anhang) gepflanzt und sind dauerhaft zu erhalten.

6. Private Grundstücke

Die Gärten sind entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze mit einer Schnitthecke von mind. 1,60 m Höhe einzufassen. Im Anschluss an öffentliche Grünflächen können die Hecken entfallen.
Ein Laubbaum 2. Ordnung gem. Artenlisten (s. Anhang) oder ein Obst-Hochstamm ist im hinteren Bereich der Baugrenzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Die Befestigung von Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

7. Verkehrsflächen

Die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der Versiegelungsfläche der Verkehrsflächen werden über den Kanal entsorgt.
Die Befestigung von Parkbuchten und Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) sind in wasserdurchlässiger Form auszubauen.

D KENNZEICHNUNG

Teile des Plangebietes werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

E HINWEIS

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Baesweiler; den 26.10.2004

ANHANG

Artenliste

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	Hasel
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

Pflanzabstand und Pflanzgröße

Freiwachsende Hecken und Gebüsche (Ausgleichsflächen, Spielplatz)

Pflanzarten lt. Liste
Pflanzgröße 2 x v., o. B. 100/125 hoch
Pflanzabstand 1 x 1,5 m
Integration von einem Baum 1. Ordnung je 200 qm

Freiflächeneinsaat mit RSM 7.1.2

Baumanpflanzungen

Pflanzenart:	Bäume 1. und 2. Ordnung lt. Liste	
Pflanzengröße:	Hochstämme oder Stammbüsche	
	Privatgärten:	2 x v., 10-12 cm Stammumfang
	Öffentliche Grünflächen:	3 x v., 14-16 cm Stammumfang, m.B.

Obstwiesen

Pfanzenart: Obstsorten lt. Liste des Kreises Aachen
Pflanzengröße: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang, m. B.
Wieseneinsaat mit einer Mischung aus 80 % RSM 7.1.2. (Landschaftsrasen mit Kräutern) und 20 % Blumenwiese Kelly.
Einfassung der Obstwiesen und der Grünflächen mit einem Zaun, bestehend aus gerissenenen Eichpfählen und zwei Spanndrähten.

Heckenpflanzung (Hausgärten)

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