STADT BAESWEILER

BP NR. 94 „ORTSZENTRUM SETTERICH", 1. ÄNDERUNG

STAND: 12.10.2009

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Kerngebiete (MK) gem. § 7BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss aufwärts zulässig.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5; 6 und 9 BauNVO:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, insbesondere Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und bordellähnliche Betriebe,
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,
- Bordelle (als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gem. § 7(2) Nr. 3 BauNVO),
- Sex-Shops (als Einzelhandelsbetriebe gem. § 7(2) Nr. 2 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Firsthöhen (FH) in den einzelnen Baugebieten als Höchstmaß von 12,50 m (MK 2) oder als Mindest- und Höchstmaß von 9,00 bis 12,50 m (MK 1) festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) bis zum oberen Abschluss des Daches.

Bei geneigten Dächern ist der First der obere Bezugspunkt, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. auch überdachte Mülltonneneinhausung) ist mit Ausnahme der an die Schnitzelgasse angrenzenden Baugrenze (siehe Planzeichnung) zulässig. Die Tiefe der die Baugrenze überschreitenden Überdachung darf nicht größer sein als 2,0 m.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, in der hierfür festgesetzten Fläche und in den seitlichen Grenzabständen zulässig, jedoch nicht im seitlichen Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Mit Ausnahme des Grundstücks 134, Flur 8, müssen Garagen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Sie dürfen nicht vor die der Straße (Haupterschließung) zugewandte Fassade hervortreten.
- Stellplätze sind allgemein zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR 24 BAUGB

Zwischen Stellplatzanlage und Grundstück Nr. 169, Flur 8 (Adenauer Straße Nr. 141) ist eine 2,0 m hohe Mauer zu errichten. Das Schalldämmmaß der Mauer muss mindestens 25 dB betragen.

Zudem ist entlang des Adenauerrings entlang der Zufahrt der Entladungsrampe (siehe Planzeichnung) eine 25,0 m lange, 2,0 m hohe Schallschutzmauer /-wand zu errichten. Das Schalldämmmaß der Mauer muss mindestens 25 dB betragen.

6. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

6.1 Pflanzstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist eine 3,0m breite, bodenständige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzauswahl Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Sträucher: 2xv., 80/100 cm

Die Gehölze sind einreihig in einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Das Nachbarrechtsgesetz NRW ist zu berücksichtigen.

Die Pflanzung muss in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationspause erfolgen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW

7.1 Fassadengestaltung

7.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerk, Sichtbeton, und Putzfassaden sowie Kombinationen davon zulässig.

7.2 Dachgestaltung

7.2.1 In den MK1- Gebieten sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.

7.2.2 Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

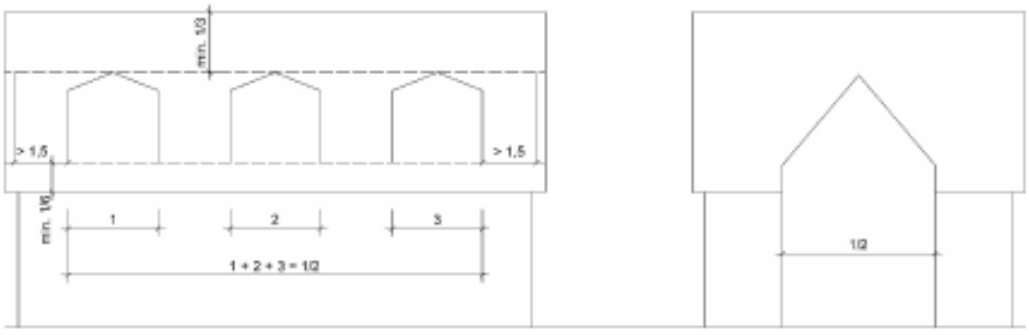
7.2.3 Gauben (Firstgiebelgauben, Schleppgauben), sonstige Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zwerchhäusern bzw. Dacherkern nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt.

Der höchste Punkt von Gauben, sonstigen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern muss sich unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche, der unterste Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden.

Werden auf einer Dachfläche mehrere der v.g. Elemente (auch gleichen Typs) errichtet, müssen diese entweder im Fußpunkt (Schnitthöhe mit der Dachfläche) oder im Bereich des oberen Abschlusses die gleiche Höhe haben.

Der seitliche Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben in Dachform und Material dem Hauptbaukörper zu entsprechen (Dachdeckungsmaterial für den oberen Abschluss, Fassadenmaterial oder Dachdeckungsmaterial für die Seiten).



Systemschnitt 1: o.M

7.3 Werbeanlagen

7.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des gesamten Geltungsbereiches) zulässig.

7.3.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehem. Kampfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes Kampfmittel vorhanden sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Schutz der Bäume außerhalb des Bebauungsplangebietes
Bäume an der Grenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18920 zu schützen.