Textliche Festsetzungen

als Bestandteil zum Bebauungsplan Nr. 11, 17. Änderung der Stadt Baesweiler.

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGB1. I S. 2257), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV. NW S. 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15.07.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig.

2. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlangen**
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen oder Stellplätze Garagen unzulässig. Als Ausnahme können Garagen jedoch in dem Umfang zugelassen werden, als zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz auf dem Baugrundstück vorhanden ist, auf dem ein Kraftfahrzeug von 6,00 m Länge so abgestellt werden kann, dass auch bei Bedienung der Garagentore das Kraftfahrzeug keine Verkehrsfläche beanspruchen muss.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze zulässig. Das gilt nicht für Garagen. Unabhängig hiervon gilt Nr. 12 der textlichen Festsetzungen.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudeflucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.

Ergänzung gem. 9. Änderung
Sollen in den Kellergeschossen von Wohnhäusern Einzelgaragen geschaffen werden, so kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen über das Maß von 0,50 m über Straßenkrone hinaus bis max. 1,25 m erhöht werden, wenn durch Anböschung mit Erdreich zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudevorderkante ein entsprechender Ausgleich gefunden wird. Dabei muss eine im wesentlichen gleichmäßige Böschungsgestaltung, ohne Stützmauern an der Verkehrsfläche, und eine gärtnerische Gestaltung der nicht durch die Rampe in Anspruch genommenen Vorfläche sichergestellt sein.

4. **Dachneigung**
Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig. Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für das Kerngebiet (MK) ab 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Ziffer 4) ausnahmsweise auch Dachneigungen zwischen 0 - 30° zulässig.

5. **Maß der baulichen Nutzung**
In den Baugebieten mit zwingenden mehrgeschossig festgesetzten Geschosszahlen können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eingeschossig zugelassen werden.

6. **Drempel** (Änderung gem. 8. Änderung)
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante der fertiggestellten Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

7. **Fläche A der Baugebiete**
Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen A nicht errichtet werden. Ausnahmsweise sind auf den Flächen A Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Unabhängig hiervon gilt Nr. 7 der textlichen Festsetzungen.

8. Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke, soweit sie weder in der Fläche A noch im Sichtdreieck liegen, können bis zu einer Höhe von 0,60 m in massiver Bauart errichtet werden. hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zur Verkehrsfläche sind massive Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 2 zulässigen Anlagen

- Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o. ä. dienen und
- 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,

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.

DIN-Normen Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zurzeit gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der zurzeit gültigen Fassung;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung;

Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

GA — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

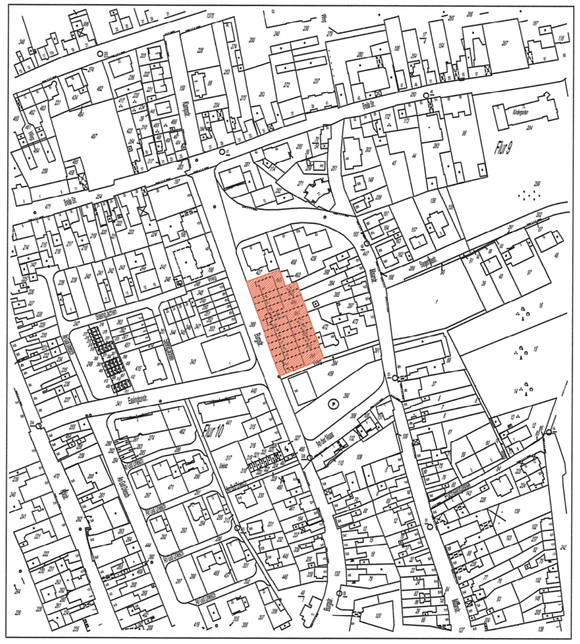
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

WA	II
0,4	0,8
23°- 45°	o

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II - IV = Mindest- und Höchstgrenze Vollgeschosse
0,4 = Grundflächenzahl
0,8 / 1,1 = Geschossflächenzahl
23° - 45° = Dachneigung
o = offene Bauweise
(II) = Zahl der Vollgeschosse zwingend

A — nicht überbaubare Fläche gem. Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen

GA — Garagen



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 09.09.2014 gemäß § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11, 17. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 10.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 11.09.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom ..... bis .....

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 11
- An Gut Driesch -
17. Änderung

M.: 1 : 500

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... offengelegen.

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 09.09.2014 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 10.09.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60 / 601 -
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 1180, 52490 Baesweiler
Telefon 02401 / 800-0,
Fax 02401 / 800-117

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Baesweiler, 10.09.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 10.09.2014 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 11.09.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gemeindeordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV/NW S. 666/SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

(weil unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht)