## Textliche Festsetzungen

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. Grundstücksgröße

   Die Grundstücksgröße darf 500 m² nicht unterschreiten.

2. Anzahl der zulässigen Wohnungen

   Im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

3. Maß der baulichen Nutzung

   Wird in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus gelten die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Stellplätze und Garagen innerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig um 1,0 m überschreiten.

4.2 Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen die seitliche Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze maximal um 1,00 m überschreiten und seitlich dürfen sie die Abstandsfläche um 2,00 m überschreiten.

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

4.3 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) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

5. Anpflanzung der Grundstücke

5.1 Im Bebauungsplan Nr. 45-2. Änderung wird im östlichen Bereich zur Feldgemarkung hin ein Streifen für die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei ist nach dem Pflanzschema "2-zeiliger Gehölzstreifen" zu verfahren; der Bereich ist im Bebauungsplan mit der Signatur A gekennzeichnet.

5.2 Jedes Grundstück im Planbereich zur freien Landschaft hin ist mit einem Laubbaum, Stammdurchmesser 12-15 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu bepflanzen.

5.3 Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

5.4 Die Maßnahmen zur An- bzw. Ersatzpflanzung sind vom Grundstückeigentümer durchzuführen.

Örtliche Gestaltungsvorschriften
der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, vom 07.07.88

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.84 (GV. NW S. 475), geändert durch Art. 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen (RGB/87 NW) vom 06.10.87 (GV. NW S. 342) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.84 (GV. NW S. 419/532) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung am 05.07.88 folgende Satzung beschlossen:

**Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße , 2. Änderung im Stadtteil Baesweiler.

**§ 1**

**Fassadengestaltung**

1.1 Die Verwendung von Asbestzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitationen ist nicht zulässig.

1.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

**§ 2**

**Dachform**

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt 25° - 45°.

2.2 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNV dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.

2.3 Aneinandergrenzende Gebäude haben sich in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

**§ 3**

**Drempel**

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

**§ 4**

**Dachausbauten**

Die Ausbildung von Dachausbauten als Dachgauben mit Satteldach ist unter den nachstehenden Bedingungen zulässig:

4.1 Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1,80 m betragen und in der Summe höchstens 1/3 der Außenwandlänge einnehmen.

4.2 Dachausbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzugleichen. Der First muss unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

4.3 Die Ausbildung von Zwergiebeln ist zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten; der First muss unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Die mittlere Breite der Gaube bezogen auf die dazugehörige Dachfläche ist maßgebend.

**§ 5**

**Einfriedungen zu den Verkehrsflächen**

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur ortsübliche Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen; andere Einfriedungen sind nicht zu verwenden. Tore an der Nahtstelle der privaten Erschließungswege zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

**§ 6**

**Garageneinfahrten und Hauszugänge**

6.1 Für Garageneinfahrten und Hauszugänge sind die Materialien denen der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen; ein fließender Übergang ist zu gewährleisten.

6.2 Alternativ zu den Materialien nach 6.1 sind zulässig:
- Natursteinpflaster und -platten,
- Rasen, Schotterrasen,
- Rasenpflaster
- sowie Pflasterungen, die im Rasen locker verlegt sind,

**§ 7**

**Pflanzungen im "straßenraumwirksamen" Bereich**

7.1 Der straßenraumwirksame Bereich wird im Westen durch die Verkehrsfläche (Parkstraße) und im Osten durch die im Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien begrenzt.

7.2 Die straßenraumwirksame Grundbepflanzung besteht aus Rasen, Bäumen, Hecken und Sträuchern. Zusätzliche Pflanzungen, die sich dem vorgegebenen Charakter anpassen, sind zulässig.

7.3 Fichten- und Thujahecken sind in dem Bereich nach 7.1 nicht zulässig. Vorgeschlagen werden: Weißdorn, Hainbuchen, Rotbuche, Liguster u. ä.

7.4 In dem Bereich nach 7.1 sind nur Laubbäume zulässig; Nadelhölzer, bis auf Kiefern, werden ausgeschlossen. Vorgeschlagen werden heimische Laubhölzer wie: hochstämmige Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Erle, Buche, Eiche, Eberesche u. a.

**§ 8**

**Ausnahmen**

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen durchgeführt werden.

**B) Hinweise**

1. **Denkmalpflege**

   Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen oder Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Befunde auftreten ist dies der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. **Erdbebenzone**

   Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.
   Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundsland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

3. **Kampfmittelfreiheit**

   Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. **Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau**

   Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der angegebene Bebauungsplanbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

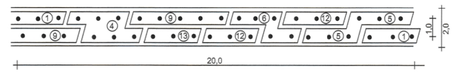
   Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen
5. Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurbestände sowie Möglichkeiten von Bodenbewegungen sollten bei der Planung und bei Vorhaben Berücksichtigung finden.

   Das gesamte Plangebiet wird 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 Bauvorschrift 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.

**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
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

**Schema A 2-zeiliger Gehölzstreifen**




| Gehölze | % | Anzahl |
|---|---|---|
| ④ Hainbuche | 15 | 6 Jungpflanzen |
| ⑦ Feldahorn | 15 | 6 Jungpflanzen |
| ⑥ Hartriegel | 15 | 6 Jungpflanzen |
| ⑧ Hasel | 12,5 | 5 Jungpflanzen |
| ⑨ Schlehe | 20 | 8 Jungpflanzen |
| ⑫ Wildrose | 15 | 6 Jungpflanzen |
| ⑬ Stieleiche | 7,5 | 3 Heister |
| | 100 | 60 |




## LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

9. Grünflächen

9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 28.06.2011gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 , Änderung Nr. 2 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 29.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 30.06.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 26.10.2011 bis 28.11.2011

Baesweiler, 29.11.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

# Bebauungsplan Nr. 45
# - Parkstraße -
## Änderung Nr. 2
## M.: 1 : 500

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 24.04.2012 in der Zeit vom 03.05.2012 bis 04.06.2012 offengelegen.

Baesweiler, 05.06.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 03.07.2012 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 04.07.2012
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, 05.07.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 04.07.2012 als Satzung In Kraft getreten.

Baesweiler, 05.07.2012
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 deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

(weil unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen)