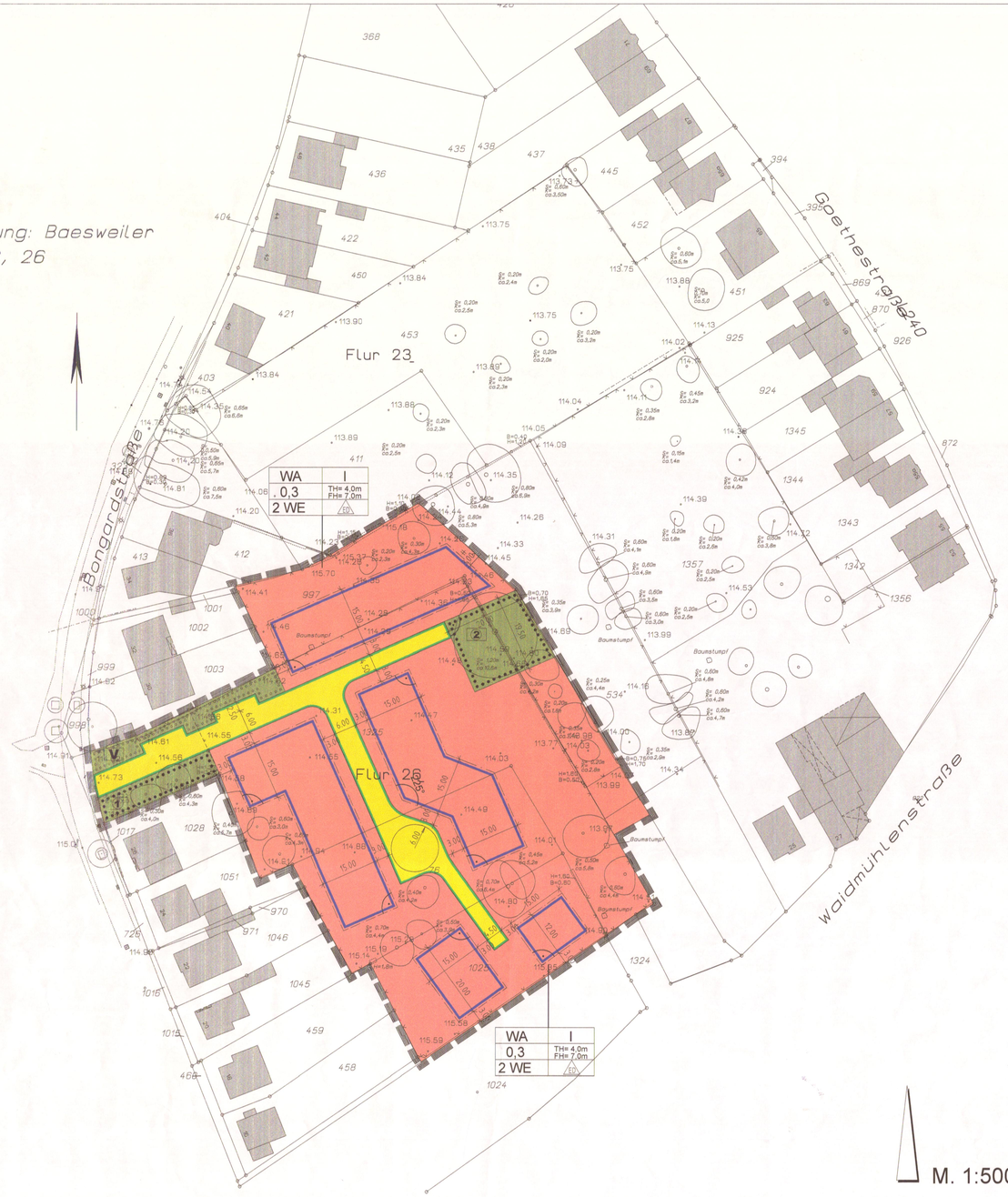
# STADT BAESWEILER

# Bebauungsplan Nr. 59
# - Bongardstraße / Goethestraße -

Gemarkung: Baesweiler
Flur 23, 26




M. 1:500

## LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| 0,3 | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse |
| TH= 4,0 m | max. Traufhöhe |
| FH= 7,0 m | max. Firsthöhe |
| 2 WE | max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

13. Grünflächen

V — öffentliche Grünflächen mit Zeckbestimmung "Strassenbegleitgrün" siehe Grünordnerische Festsetzungen (C Nr. 2.2)

öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baumschutz 1 + 2", siehe Grünordnerische Festsetzungen (C Nr. 1.1 und C Nr. 2.3)

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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 Müllbehälterschränken 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 Traufhöhen und Firsthöhen der Gebäude sind gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit maximal 4,0 m und 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt.
Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachsparren definiert.

### 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 fertig gestellter 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 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANS

1. Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.1 Der gemäß Verordnung vom 29.09.1998 zu erhaltene Gehölzbestand innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baumschutz" (gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans) wird während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt und dauerhaft erhalten. Im gesamten Kronentraufbereich sind jeglicher Bodenauf- und abtrag, sowie Versiegelungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind diese Flächen insgesamt durch einen Bauzaun zu schützen.
Die Flächen unterhalb des geschützten Gehölzbestandes sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

2. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 25 a BauGB

2.1 Innerhalb der Wohnbauflächen sind entlang der hinteren Grundstücksgrenzen und entlang der Grenzen des Bebauungsplanes Schnitthecken (mind. 3 Stk. je lfdm) mit Gehölzen der Artenliste 2 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind 3 bodenständige Einzelbäume der Artenliste 1 (s. Anhang) zu pflanzen. Des Weiteren sind die Grenzen des Bebauungsplanes mit Schnitthecken (mind. 3 Stk. je lfdm) aus Gehölzen der Artenliste 2 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die übrigen Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baumschutz 1" sind die Grenzen des Bebauungsplanes mit Schnitthecken (mind. 3 Stk. je lfdm) aus Gehölzen der Artenliste 2 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die übrigen Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

3. Festsetzungen für die externen Ausgleichsflächen

3.1 Auf den folgenden externen Ausgleichsflächen sind gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan Streuobstwiesen anzulegen:
Gemarkung Baesweiler, Flur 27, Flurstück 110 Größe 1.992 qm
Gemarkung Baesweiler, Flur 29, Flurstück 62 Größe 6.202 qm
Die Anlage der Obstwiesen erfolgt durch die Stadt Baesweiler im Anschluss an die Erschließungsarbeiten.

3.2 Mindestens alle 150 qm ist ein Obstbaum gemäß Artenliste 3 (s. Anhang) zu pflanzen. Jeder Baum erhält einen entsprechenden Verbissschutz. Der gesetzliche Grenzabstand für Obstbäume zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4,0 m ist einzuhalten.

3.3 Entlang der Grundstücksgrenzen der externen Ausgleichsflächen werden Schnitthecken mit max. 2 m Höhe aus bodenständigen Gehölzen gemäß Artenliste 4 (s. Anhang) angelegt. Es werden mind. 3 Gehölze je lfdm gepflanzt. Der gesetzliche Grenzabstand für Schnitthecken bis max. 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 1,0 m ist einzuhalten. Der Heckenschnitt erfolgt 1 x pro Jahr.

3.4 Die externen Ausgleichsflächen werden zudem mit einer geeigneten Wiesen/Kräutermischung eingesät und 1 x pro Jahr gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine schonende Beweidung möglich.

### D 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.

### ANHANG

Artenliste 1 Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., m.B., StU 16-18 cm

Artenliste 2 Schnitthecken:

| | |
|---|---|
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., o.B., Höhe mind. 100-150 cm

Artenliste 3 Obstbaumpflanzungen auf externen Ausgleichsflächen:

| | |
|---|---|
| Apfelhochstämme: | Boskoop |
| | Kaiser Wilhelm |
| | Rheinischer Bohnapfel |
| | Rheinischer Winterrambour |
| | Eiserapfel |
| | Jakob Lebel |
| | Jakob Fischer |
| | Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme: | Köstliche von Charneu |
| | Williams Christbirne |
| | Clapps Liebling |
| | Münsterbirne |
| | Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen- und Mirabellenhochstämme: | Deutsche Hauszwetsche |
| | Große, grüne Reneclode |
| | Nancy Mirabelle |
| Kirschenhochstämme: | Schattenmorelle (sauer) |
| | Große, schwarze Knorpelkirsche (süß) |
| | Gelbe Knorpelkirsche |

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., aus extra weitem Stand, StU mind. 10-12 cm
Wieseneinsaat mit einergeeigneten Wiesen/Kräutermischung.

Artenliste 4 Schnitthecken für externe Ausgleichsflächen:

| | |
|---|---|
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., o.B., Höhe mind. 100-150 cm

## RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

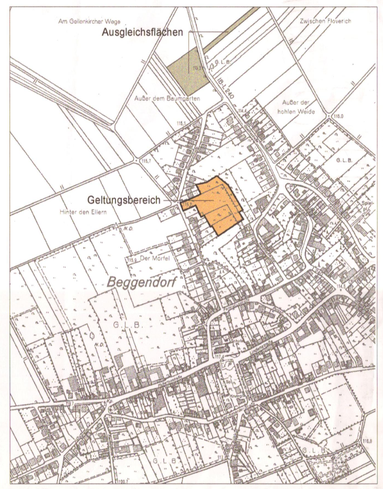
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMEINDEVERORDNUNG (GO NW) 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.

BAUORDNUNG (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

## ÜBERSICHTSPLAN

Stadt Baesweiler Bebauungsplan Nr. 59
"Bongardstr. / Goethestr." - Stadtteil Beggendorf




Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Beschluss des Rates der Stadt vom 20.05.2003 beschlossen.

Baesweiler, 21.05.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Der Beschluss des Rates der Stadt zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 17.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 20.10.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt stimmte diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Baesweiler, 10.11.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2004 in der Zeit vom 24.11.2004 bis 30.12.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Baesweiler, 03.01.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 04.01.2005 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 07.01.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung vom 06.01.2006 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 09.01.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

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, 02.08.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand:.....)
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Baesweiler,den.....

(Frenken)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur