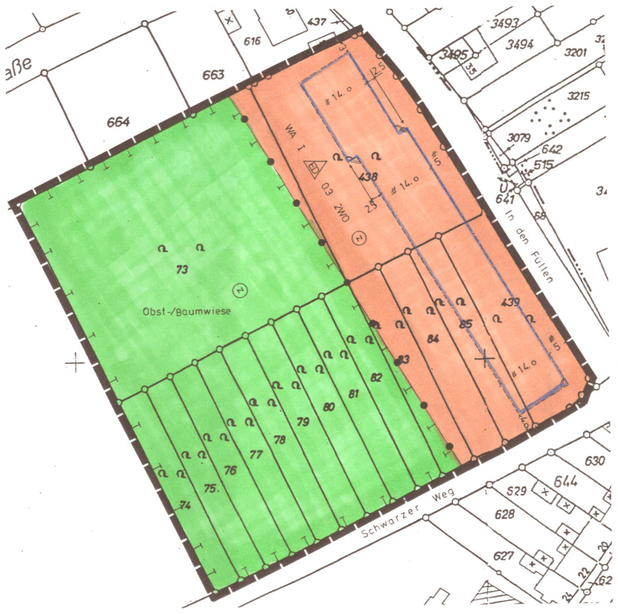


Planzeichenerläuterung

	Abgrenzung des Plangebietes
WA	Allgemeines Wohngebiet
I / ED	ein Vollgeschoss als Höchstgrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zul
2WO	je Gebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig
z	zugeordnete Flächen gem. textlichen Festsetzungen
0,3	Grundflächenzahl
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 06.07.2004 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 14.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 15.07.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 24.07.2004 bis 30.08.2004

Baesweiler, 31.03.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 83

- In den Füllen -
Stadtteil Oidtweiler

M.: 1 : 1000

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 14.10.2004 in der Zeit vom 19.01.2005 bis 19.02.2005 offengelegen.

Baesweiler, 03.03.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 05.04.2005 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 06.04.2005
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

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

~~**Rechtsgrundlagen**~~

~~Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997~~

~~Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993~~

~~Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.Dez.1990~~

~~Anlagen~~
~~Begründung~~

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)

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bauleitplanes 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, 09.01.2006
In Vertretung:
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 08.12.2004
Ro/Gö

Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 83 - In den Füllen -:

Textliche Festsetzungen:

A) **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. **Art der baulichen Nutzung:**

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- 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 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

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 erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carport als offene Garagen) 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) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern 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 mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) **Gestalterische Festsetzungen**

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

1. **Dächer:**

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

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

1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.

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

1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien) 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 zugehörigen 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 ähnliche 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 zulässig.

C) **Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25.

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

2. **Anlage einer extensiven Obst-/Baumwiese:**

2.1 Einsaat der Fläche mit der Grasmischung gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

2.2 Bepflanzung mit Obstbäumen als Hochstämme gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

2.3 Einfriedung mit einer Hecke gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entlang den Grenzen der Obst-/Baumwiese.

3. **Rahmenbegrünung der Hausgärten:**

3.1 Je Haus- und Grundstückseinheit sind Hecken zu pflanzen an den rückwärtigen und zu mindestens 50 % der seitlichen Grenzen.

3.2 Je Grundstückseinheit ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, Größe 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm.

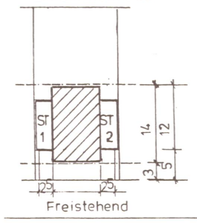
3.3 Die Flächen der Hausgärten müssen zu mehr als 30 % mit Hecken, Sträuchern und Bäumen überdeckt sein.

4. **Die Pflanzenlisten**

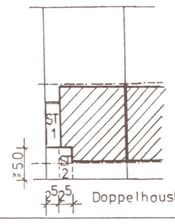
des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

Textliche Festsetzungen Ziffer 3

Einfamilienhaus

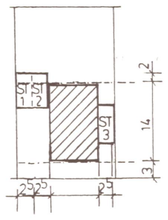


Freistehend

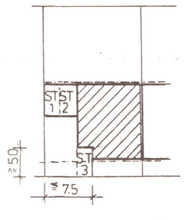


Doppelhaushälfte

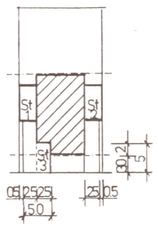
Zweifamilienhaus



Freistehend

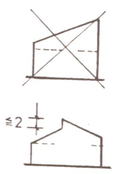


Doppelhaushälfte



Masstab 1 : 500

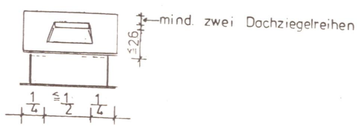
Gestalterische Festsetzung Ziffern 1.1 - 1.3



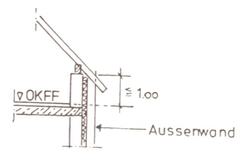
Pultdach einseitig geneigt
nicht zulässig

Pultdächer zweiseitig geneigt
DN 25° - 45° zulässig

Gestalterische Festsetzung Ziffer 1.7



Gestalterische Festsetzung Ziffer 2



ohne Masstab

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.