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 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
   - Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
   - Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
   - Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
   - Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
   - Nr. 9 Tankstellen.

   Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheit je 250 qm Grundstücksfläche gehalten werden darf. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

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 mit geneigtem Dach wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.
   Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.
   Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) **Gestalterische Festsetzungen**
gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. **Dächer:**
   1.1 Wohngebäude können mit geneigten Dächern oder Flachdach ausgeführt werden.
   1.2 Die Dachneigung bei geneigten Dächern wird mit mind. 25 Grad - maximal 45 Grad vorgeschrieben.
   1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind ausnahmsweise 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.
   Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 84, Änderung 2b.

2. **Anlage eines Grünstreifens am südwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes:**
   2.1 Freiwachsende Hecke und Baum-/Strauchgruppen mit einem Krautsaum als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, bodenständiges Pflanzmaterial, gem. den Artenlisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.
   Zu den angrenzenden Hausgärten ist der Grünstreifen durch eine Zaunanlage dauerhaft so abzugrenzen, dass keine Einwirkungen in die Grünfläche erfolgen können.

3. **Die Pflanzenlisten**
   des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

D) **Hinweise:**

A.
"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 1:350.00, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten."

B.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.2.1. Dorfgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - 3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
   - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

6. Verkehrsflächen
   - 6.1. Strassenverkehrsflächen
   - 6.2. Strassenbegrenzungslinie
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Fußgängerbereich
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
   - Öffentliche 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
   - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen
   - Spielplatz
   - 15.11. Umgrenzung der Flächen, in denen humose Böden anstehen können
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - (Z) Zuordnung gem. Buchstabe C, Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen

MD	
I	0,3
2 WO	ED
FH = 9,00	
FH_{Flach} = 7,00	

I : Anzahl der Vollgeschosse
0,3 : Grundflächenzahl GRZ
2 WO : max. 2 Wohneinheiten je Gebäude
ED : Einzel od. Doppelhäuser
FH = 9,00 : max. Firsthöhe = 9,00 m geneigte Dächer
FH_{Flach} = 7,00 : höchster Punkt der Attika = 7,00 m Flachdächer



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom .... gemäß § 2 (1) in Verbindung mit dem § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 84, Änderung Nr. 3 aufzustellen. Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Bebauungsplan Nr. 84 -Aldenhovener Straße / Lovericher Straße-
Änderung Nr. 3
M.: 1 : 1000

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
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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 (GVNW 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)