**Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den F üllen -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Oidtweiler:**

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

1.1 Dorfgebiet (MD)

1.2 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zul ässigen Nutzungen nicht zul ässig:

- 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 beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

1.3 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zul ässigen Vergnügungsstätten nicht zul ässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngeb äude wird auf 2 Wohneinheiten beschr änkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

2.2 Innerhalb des MD-Gebietes wird die Grundfl ächenzahl mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zul ässig.

2.3 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportb öden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzfl ächen sind wasserdurchl ässig herzustellen.

3. **Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):**

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellpl ätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellpl ätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellpl ätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig und seitlich um 1,00 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb von überbaubaren Flächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen diese maximal um 2,00 m rückwärtig und seitlich überschreiten.

Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Stra ßenbegrenzungslinie 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 zul ässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszug ängen) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienh äusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

3.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Für das MD-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelh äuser, Hausgruppen sind unzul ässig.

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorg ärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2 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.

Sie dürfen eine maximale Firsth öhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

6.1 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.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

6.3 Bei doppelseitig geneigten Pultd ächern wird die Firsthöhe des niedrigeren Dachteiles mit max. 7,00 m festgesetzt.

**B) Gestalterische Festsetzungen**

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung f ür 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° f ür Sattel-Walmdächer und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 15° mindestens f ür Pultdächer vorgeschrieben.

1.3 Einseitig geneigte Pultd ächer sind nicht zul ässig.

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

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

1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsth öhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf ein Drittel der Breite der zugeh örigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

**C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

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

1. Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung geregelt, der Bestandteil der Begr ündung der 3. Änderung ist.

2. **Anlage eines Grünstreifens am westlichen und n ördlichen Rand des Plangebietes:**

2.1 Freiwachsende Hecke und Baum-/Strauchhecke mit einem Krautsaum als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fl äche, bodenständiges Pflanzmaterial, gem. den Artenlisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Zu den angrenzenden Hausg ärten und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Grünstreifen durch eine Zaunanlage dauerhaft so abzugrenzen, dass keine Einwirkungen in die Gr ünfläche erfolgen können.

3. **Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

**D) Hinweise**

1. **Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkm älern nicht auszuschließen. Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen oder Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Befunde auftreten ist dies der Stadt als untere Denkmalbeh örde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. **Schutz der Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das von der Forschungsgesellschaft f ür Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau herausgegebene Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.

3. **Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:**

Als Vorbeugemaßnahme, zum Abwenden von vermeidbaren Beeintr ächtigungen des Landschaftsraumes, sind vorzusehen:

Schutz des Oberbodens:

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschieben und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind soweit möglich mit Mulchmaterial oder dunkler Folie abzudecken.

Vegetation:

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu ergreifen.

Böden und Gehölze:

Zur Vermeidung von Schäden der vorhandenen Bodenstrukturen werden die Zufahrten außerhalb bestehender Wege mit Geotextilien ausgelegt.

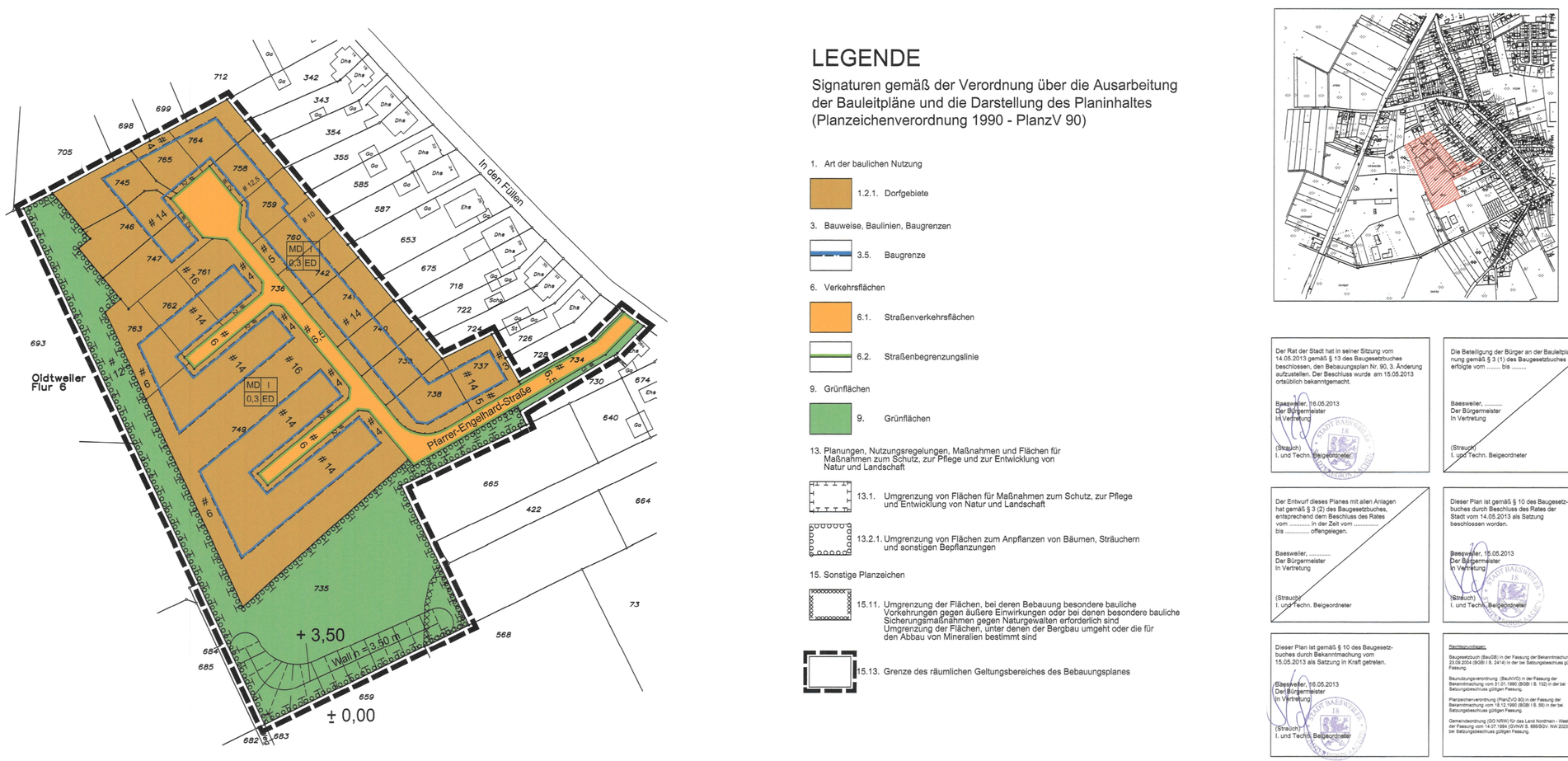
Bodenverdichtungen außerhalb der Straßen- bzw. Zufahrtsflächen und der Arbeits- und Lagerflächen, sowie der Flächen für Baustelleneinrichtungen sind zu vermeiden.

Die im Rahmen der Bauphase evtl. verdichteten Fl ächen sind nach Beendigung der Bauphase zum Erhalt der Funktionsf ähigkeit mit geeignetem Gerät in einem ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Bei Beschädigung von Gehölzen oder Bäumen ist die fachmännische Wiederherstellung bzw. bei Totalverlust die Neupflanzung bis zum Anwuchserfolg durchzuf ühren.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundst ücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt ge ändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615)
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2007 (GV NRW S. 226)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)




## 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

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 14.05.2013 gemäß § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90, 3. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 15.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 16.05.2013
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. 90
# - Hinter den Füllen -
# 3. Änderung

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
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2013 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 15.05.2013
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 da Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Baesweiler, 16.05.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 15.05.2013 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 16.05.2013
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 21.01.1990 (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)