Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 2 - Stadt Baesweiler - Ortsteil Setterich

Festsetzungen gem. § 9 BBauG

1. Nutzungseinschränkungen und Zweckbestimmungen von Baugebieten

1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA_1

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: –

Nr. 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 5. Tankstellen

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
Es gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit die überbaubaren Flächen im Verhältnis zum Baugrundstück dies ermöglichen.

3. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen.

3.1 Auf der Teilfläche A (Sichtdreieck) sind Garagen und Stellplätze sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedigungen und Bepflanzungen bis 0,6 m zugelassen werden.

3.2 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluß an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzueg bis zu 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

3.3 In Baugebieten, die mit zwingend mehrgeschossiger Bebauung ausgewiesen sind, können Garagen abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eingeschossig errichtet werden.

4. Bindungen über Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die im Plan festgesetzten Bäume sind unversehrt zu erhalten; deren natürlicher Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen (Ersatzpflanzung).

Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von dieser überlagernden Nutzungsfestsetzung der Ziff. 4 unberührt.

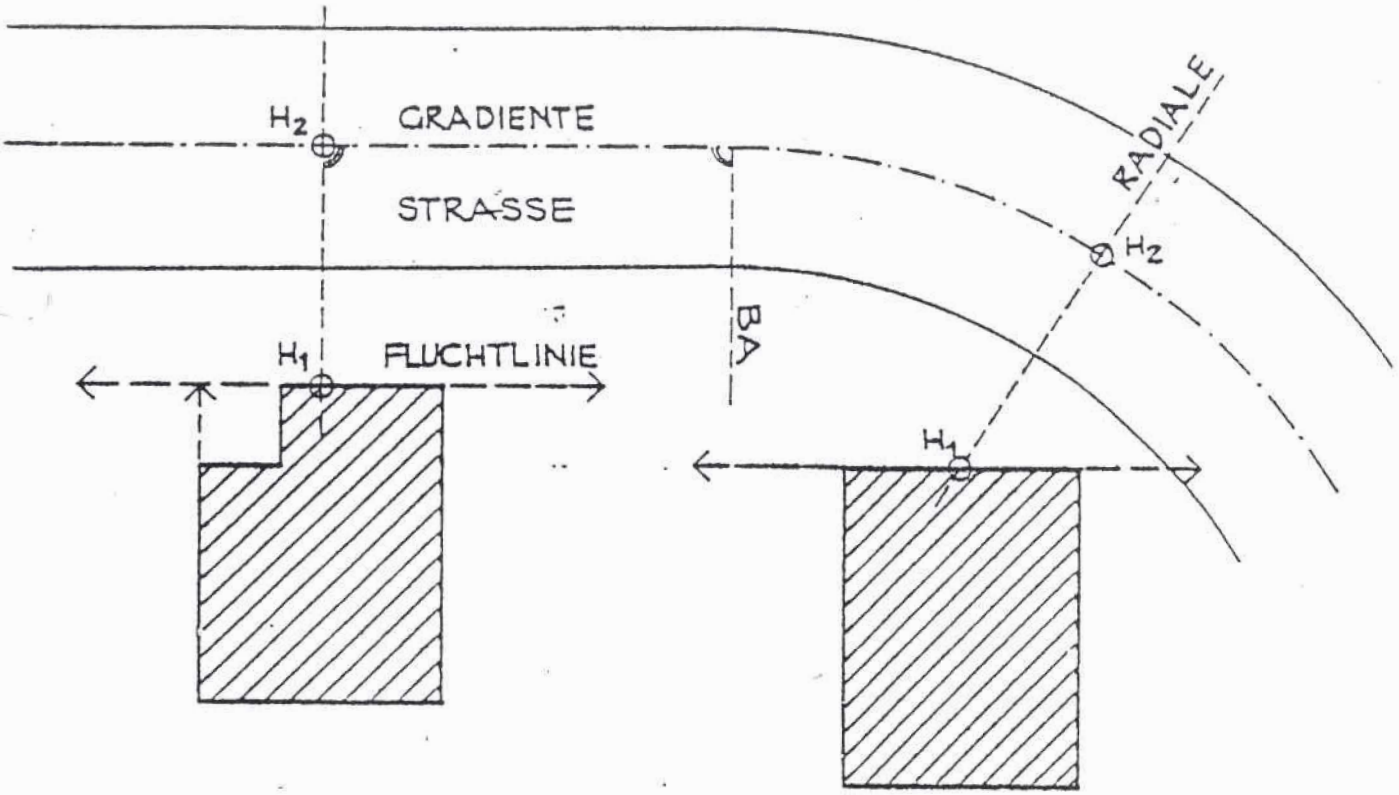
5. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:
Die Bestimmungen der DIN 4109 und der "Ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 von September 1975 sind anzuwenden. Hiernach sind abhängig von den Immissionspegeln am jeweiligen Objekt passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.
Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, darf aus entwässerungstechnischem Erfordernis ausnahmsweise die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze Anlage 1).

ANLAGE

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER NR. 6



BEKANNTMACHUNG

ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 - Römerweg -, vom 13.01.86

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) 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 17.12.1985 folgende Satzung beschlossen:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 2 - Römerweg - im Stadtteil Setterich.

§ 1

Außenwände

Imitationen von Natursteinmauerwerk und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

§ 2

Höhe der baulichen Anlagen

Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig. Für Gebäude, die dreigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 9,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 14,00 m zulässig; gemessen wird zwischen Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie. Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, auch wenn sie die Höchstwerte des 1. Abs. überschreiten.

Stadt Baesweiler

§ 3

Drempel



Im Allgemeinen Wohngebiet sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut, das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

§ 4

Dachneigungen

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

§ 5

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in der Farbskala Schwarz-grau, Kupfer und Schiefer zulässig; ausnahmsweise können Faser-Zement-Platten verwandt werden, wenn sie sich nach Form und Farbe in das Ortsbild einfügen.

Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren) ist zulässig.

§ 6

Dachausbauten

Die Ausbildung von Dachausbauten als Dachgauben sind unter den nachstehenden Bedingungen zulässig:

6.1 Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 2,00 m betragen und in der Summe höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.

6.2 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.

Kopie der Stadt Baesweiler

§ 7

Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsfläche nur in Rasenkantensteinen oder als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen,
b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

§ 10 BauO NW 1984 und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

§ 8

Ausnahmen

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

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

5112 Baesweiler, 13.01.1986

Plum

(Plum)
Bürgermeister