Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, Änderung Nr. 10, Stadtteil Baesweiler:

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 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 (§ 9 (1) 1 BauGB):

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 für das WA_1 festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA_1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

4.1 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.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga)und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Vor geschlossen Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden. (s. Anhang)

4.3 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 7,5 m Breite in Anspruch genommen wird. (s. Anhang)

4.4 Stellplätze sind außerdem innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Müllbehälterschränken und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB):

6.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss:

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen.
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

6.2 Traufhöhe / First- bzw. Gesamthöhe:

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA_1** und **WA_2** werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

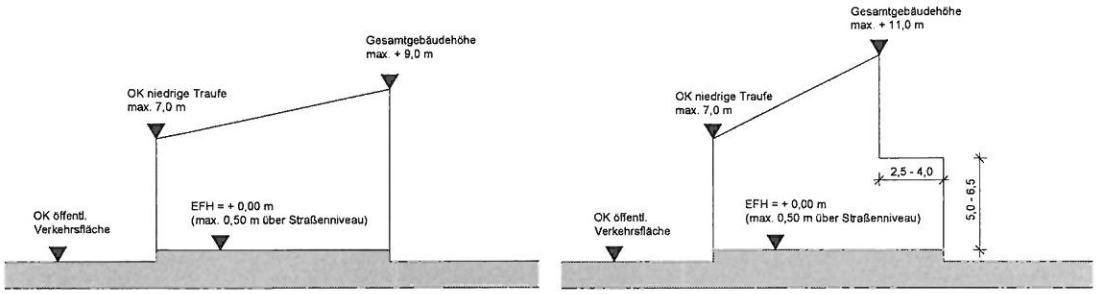
WA_1 (2 Vollgeschosse):	Traufhöhe:	max. 6,5 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 11,0 m
WA_2 (3 Vollgeschosse):	Traufhöhe:	max. 8,5 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max.12,0 m

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Regelungen für Gebäude mit Pultdächern innerhalb des **WA_1**:

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 5,0 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildung bei Pultdächern:



Innerhalb des **WA$_2$** sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

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

1. Dächer:

1.1 Es sind keine Flachdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° für Sattel-Walmdächer und mind. 10° für Pultdächer vorgeschrieben.

1.3 Garagen, Carports, untergeordnete bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche dürfen mit Flachdach errichtet werden.

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

1.5 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

1.6 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. Dacheindeckung:

2.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.

2.2 Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3. **Einfriedungen:**

Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

4. **Zugänge, Zufahrten und Standflächen:**

Hauszugänge, Garagen- und Carportzufahrten sowie Standflächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

C) Externer Ausgleich:

Zur Bilanzierung der derzeitig planungsrechtlich möglichen Eingriffe mit den zukünftig möglichen Eingriffen wurden die verschiedenen Biotoptypen der beiden zu vergleichenden Bebauungspläne flächenmäßig quantifiziert.

Es ergibt sich ein Defizit von 1.740 Wertepunkten. Das Defizit wird vom Öko-Konto Grube Adolf abgerechnet.

D) Hinweise:

Bodendenkmäler

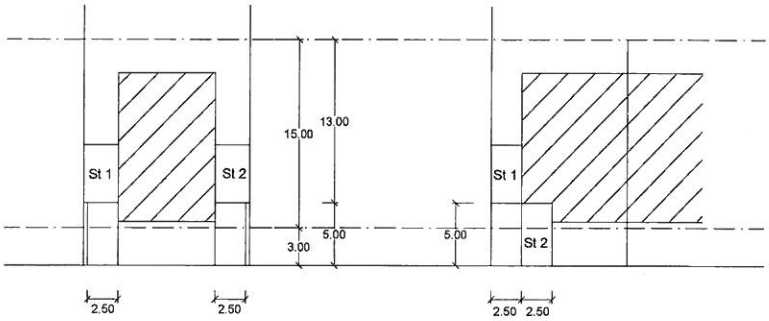
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischne Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BaoNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2023)
- Bauordnung (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Anhang zu Punkt 4 - Stellplätze, Carports und Garagen - der textlichen Festsetzungen

1. Einfamilienhaus



2. Zweifamilienhaus

