Baesweiler, 12.10.1995

Bebauungsplan Nr. 11 - Gut Driesch - und
Bebauungsplan Nr. 11 - Bereich 2 (Maarstraße, Burgstraße, An der Maar)

1. Änderung	zeichn.	Bereich	Löffelstraße 2 a - 10
2. Änderung	zeichn.	Bereich	Kückstraße, Breite Straße, Burgstraße, Easingtonstraße
3. Änderung	zeichn.	Bereich	Kückstraße 17 - 19 (fußl. Verbindung fällt weg)
4. Änderung	zeichn.	Bereich	Ecke Burgstraße/Breite Straße (geringf. Änderung der Baugrenzen)
5. Änderung	zeichn.	Bereich	Kückstraße 30 (Versorgungsflächen neu festgesetzt und fußl. Verbindung fällt weg)
6. Änderung	zeichn.	Bereich	Mariastraße 38 - 42 und Löffelstraße 14 - 18 (Dachneigung 25° - 40°)
7. Änderung	zeichn. u. textl.	Bereich	Ecke Mariastraße/Carlstraße (textl. gesamtes Plangebiet)
8. Änderung	textl.	Bereich	Plangebiet (Drempel bis 0,75 m zulässig)
9. Änderung	zeichn. u. textl.	1. 2. 3.	Dachn. allg. 23° - 45° Ergänz. textl. Festsetzung Nr. 8 Signatur "Fußweg" Am Steing. aufgehoben
10. Änderung	zeichn.	Bereich	Löffelstraße (Wendehammer wird reduziert)
11. Änderung	zeichn.	Bereich	Maarstraße 53 und 61 (geringfügige Änderung Verkehrsfl.)
12. Änderung	textl.	Bereich	~~Kurgebiet~~ Kerngebiet (Anschluß Spielhallen)
13. Änderung	zeichn.	Bereich	Reyplatz 1 (Änderung Baugrenzen)

14. Änderung — Ausschluss von Wettbüros

Textliche Festsetzungen

als Bestandteil zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Baesweiler

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV. NW S. 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15.07.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet gemäß § 7 (3) 2 die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Wohnungen für das Baugebiet MK I_1 nicht zulässig.

3. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nach § 7 (2) 5 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen, die gemäß § 7 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

4. Gemäß § 31 (1) BBauG können in Kerngebiet (MK) ab 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Ausnahmen von der im Plan festgesetzten zwingenden Dreigeschossigkeit gestattet werden, d. h. es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

5. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet gemäß § 6 (2) 7 Tankstellen nicht zulässig.

6. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig.

7. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

   Gemäß § 12 (6) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen oder Stellplätze Garagen unzulässig. Als Ausnahme können Garagen jedoch in dem Umfang zugelassen werden, als zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz auf dem Baugrundstück vorhanden ist,

auf dem ein Kraftfahrzeug von 6,00 m Länge so abgestellt werden kann, daß auch bei Bedienung der Garagentore das Kraftfahrzeug keine Verkehrsfläche beanspruchen muß.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze zulässig. Das gilt nicht für Garagen. Unabhängig hiervon gilt Nr. 12 der textlichen Festsetzungen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der baulichen Anlagen darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudeflucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.

Ergänzung gem. 7. Änderung

Bei der Einrichtung von Tiefgaragen darf im Einzelfall die Oberkante Erdgeschoßfußboden über das Maß von 0,50 m hinausragen, wenn aufgrund der Topographie an einer anderen Stelle des Grundstückes das Maß von 0,50 m eingehalten wird.

Ergänzung gem. 9. Änderung

Sollen in den Kellergeschossen von Wohnhäusern Einzelgaragen geschaffen werden, so kann ausnahmsweise der Ergeschoßfußboden der baulichen Anlagen über das Maß von 0,50 m über Straßenkrone hinaus bis max. 1,25 m erhöht werden, wenn durch Anböschung mit Erdreich zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudevorderkante ein entsprechender Ausgleich gefunden wird. Dabei muß eine im wesentlichen gleichmäßige Böschungsgestaltung, ohne Stützmauern an der Verkehrsfläche, und eine gärtnerische Gestaltung der nicht durch die Rampe in Anspruch genommenen Vorfläche sichergestellt sein.

9. Dachneigung

Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen

werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig. Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für das Kerngebiet (MK) ab 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Ziffer 4) ausnahmsweise auch Dachneigungen zwischen 0 - 30° zulässig.

10. Maß der baulichen Nutzung

In Baugebieten mit zwingend mehrgeschossig festgesetzten Geschoßzahlen können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eingeschossig zugelassen werden.

11. Drempel (Änderung gem. 8. Änderung)

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante der fertiggestellten Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

12. Flächen A der Baugebiete

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen A nicht errichtet werden. Ausnahmsweise sind auf den Flächen A Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Unabhängig hiervon gilt Nr. 7 der textlichen Festsetzungen.

Ergänzung gem. 7. Änderung

Im Zusammenhang mit Hof- und Garageneinfahrten sind einseitig angeordnete Stellplätze zulässig, wenn sie zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung dienen.

13. Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke, soweit sie weder in der Fläche A noch im Sichtdreieck liegen, können bis zu einer Höhe von 0,60 m in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

An den Grenzen zur Verkehrsfläche sind massive Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

14. Bindung für Bepflanzung und deren Erhaltung

Innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereiche sind die vorhandenen Hecken und Bäume dauernd und unversehrt zu erhalten bzw. zu pflegen.

15. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der im Bebauungsplan als Parkflächen gekennzeichneten Verkehrsflächen sind mindestens 20 % dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

16. Neu gem. 7. Änderung

Dachgauben sind zulässig.

Textliche Festsetzungen im Gebiet der 12. Änderung (MK)

Unzulässig sind

- Spielhallen und ähnliche Betriebe i.S. § 33i der Gewerbeordnung vom 1.1.87 (BGBl. I S. 452) in der z.Zt. geltenden Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit/ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 2 zulässigen Anlagen

- Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o. ä. dienen und

- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.