Textliche Festsetzungen

als Bestandteil zum Bebauungsplan Nr. 11, 17. Änderung der Stadt Baesweiler.

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGB1. 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 (BGB1. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

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

2. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlangen**
   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.

3. **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. 9. Änderung
   Sollen in den Kellergeschossen von Wohnhäusern Einzelgaragen geschaffen werden, so kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden 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.

4. **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.

5. **Maß der baulichen Nutzung**
   In den Baugebieten mit zwingenden 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.

6. **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.

7. **Fläche 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.

8. 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.

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.

