Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 18. Änderung Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

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.

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, nicht zulässig.

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

1. 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 von mindestens 5,00 m von der Grenze zulässig. Das gilt nicht für Garagen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Der 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.

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.

3. 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 0 - 5° zulässig. Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für das Kerngebiet (MK) ab 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise auch Dachneigungen zwischen 0 – 30° zulässig.

Kerngebiet (MK)
Die Dachneigung im Kerngebiet wird mit mindestens 23° und maximal 45° vorgeschrieben.

4. 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.

5. Drempel

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.

6. Einfriedungen

Einfriedungen 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 begrünte Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.

An den Grenzen zur Verkehrsfläche sind massive Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,60 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

7. Überbaubare Fläche „S“

In der mit „S“ gekennzeichneten Fläche ist eine Überbauung ausnahmsweise ab dem 1. OG zulässig, wenn eine lichte Durchgangshöhe im Erdgeschoss von min. 2,75 m eingehalten und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Eine maximale Dreigeschossigkeit darf auch in der „S“-Fläche nicht überschritten werden.

Als Nutzungsart in dieser mit „S“ gekennzeichneten Fläche ist nur Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind zudem folgende Nutzungen zulässig:

- freie Berufe, sowie untergeordnete gewerbliche Nutzungen ohne Publikum / Angestellte, die einer Wohnung im Gebäude zugeordnet sind,

- Nebenräume, wenn sie der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss dienen bzw. diesen zugeordnet sind.

8. Zulässigkeit

Im Erdgeschoss sind als Nutzungsart nur Einzelhandel und Gastronomie zulässig. In den übrigen Geschossen ist nur Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- freie Berufe, sowie untergeordnete gewerbliche Nutzungen ohne Publikum / Angestellte, die einer Wohnung oder Nutzungseinheit im Gebäude (EG) zugeordnet sind,

- Nebenräume, wenn sie der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss dienen bzw. diesen zugeordnet sind.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Spielhallen und ähnliche Betriebe i.S. § 33i der Gewerbeverordnung vom 01.01.1987 (BGBl. I S. 452) in der zurzeit geltenden Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit/ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

- Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

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. und

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

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

9. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig.

Hinweise

A.
Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, da unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht.

B.
Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten."

C.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI.S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
vom 14.07.1994 (GV. NW S.666 / SGV.NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) mit den jeweiligen Änderungen