Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 20 - Neben der alten Schule/Eschweilerstraße der Stadt Baesweiler.

Rechtsgrundlagen:

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungsarten unzulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig

- Innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze,
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in den seitlichen Abstandsflächen.

Soweit Garagen und Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter, sowie seitlich der Abstandsfläche des Gebäudes zulässig. Die Festsetzung zu Ziffer 2.2 muß hierbei eingehalten werden.

2.2 Vor jeder Garage muß in Richtung der Zufahrt ein Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

3. Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße darf 300,- m^2 nicht unterschreiten.

4. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens des ersten Vollgeschosses der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage liegen, von der das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

5. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gem. dem unter 5.2 dargestellten Pflanzenschema mit den aufgeführten , standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzen müssen hierbei eine Größe von 100 - 125 cm aufweisen und Bäume einen Umfang von 14 - 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,oo m über dem Erdboden.
Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

5.2 Anhängendes Pflanzenschema.

5.3 Die durch Flächenversiegelung in Folge von Wegen, Zufahrten, Terrassen etc. auf den Grundstücken in Anspruch genommene Fläche darf max. 10 % der Grundstücksfläche betragen.
Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit Trittrasen zu bepflanzen.

Bekanntmachung

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 - Neben der alten Schule/Eschweilerstraße -, Stadtteil Oidtweiler vom 22.02.1995

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994 S. 666/SGV NW 2023) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1994 (GV NW S. 419/532) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung am 21.02.1995 folgende Satzung beschlossen.

Geltungsbereich:

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 20 - Neben der alten Schule/ Eschweilerstraße - im Stadtteil Oidtweiler.

§ 1
Fassadengestaltung

1.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitation ist nicht zulässig.

1.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Material und Farbe anzugleichen.

§ 2
Dachform

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt 20° - 45°.

2.2 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m² Grundfläche sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Für Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind Flachdächer allgemein zulässig.

2.3 Aneinandergrenzende Gebäude haben sich in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

§ 3
Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

§ 4
Dachausbauten

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

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.

Ziergiebel sind zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten; der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

§ 5
Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ortsübliche Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen.

Einfriedigungen aus Mauerwerk sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 6
Ausnahmen

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

§ 7
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) gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß 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.

52499 Baesweiler, den 22.02.1995

(Plum)
Bürgermeister