Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 24.01.2005
Ro/Gö

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße -, Änderung Nr. 1

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. **Art der baulichen Nutzung:**

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

2.2 Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

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

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carport als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 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) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

4. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird für eingeschossige Gebäude mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufhöhe wird für eingeschossige Gebäude mit 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude wird für zweigeschossige Gebäude mit maximal 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufhöhe wird für zweigeschossige Gebäude mit maximal 6,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

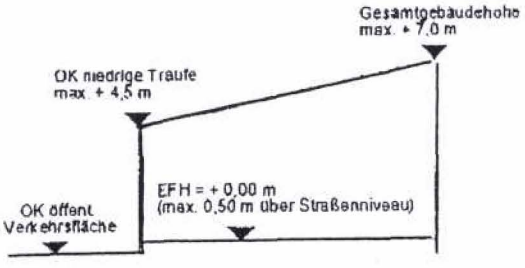
Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

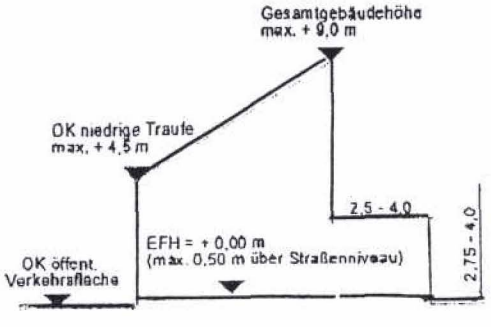
5.3 Regelungen für Gebäude mit Pultdächern:

5.3.1 Gebäude mit Pultdächern eingeschossig:

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 4,50 m und die gesamte Gebäudehöhe 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 7,00 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 2,75 m und 4,00 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,00 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildungen bei Pultdächern:

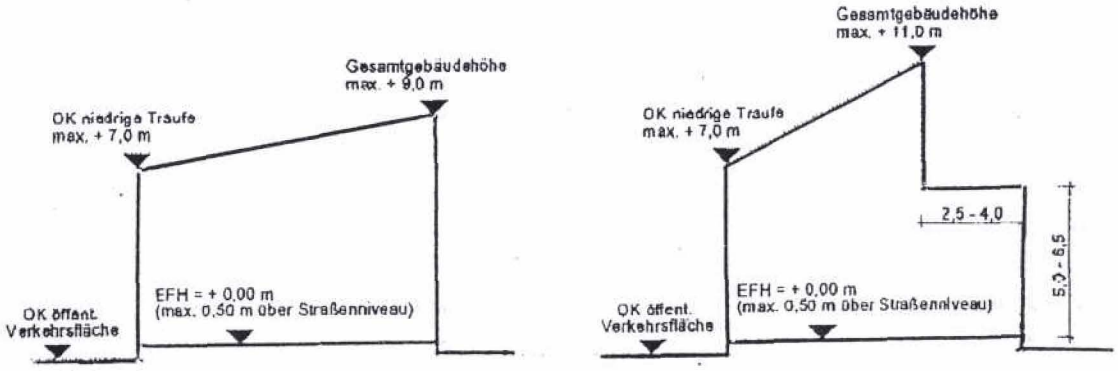




5.3.2 Gebäude mit Pultdächern zweigeschossig:

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,00 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,00 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 5,00 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,00 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildungen bei Pultdächern:



B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 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° bis maximal 45° für Satel- und Walmdächer und mind. 15° 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 oder flach geneigtem Dach errichtet werden.

1.4 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.5 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien) 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 dazugehörigen 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:**

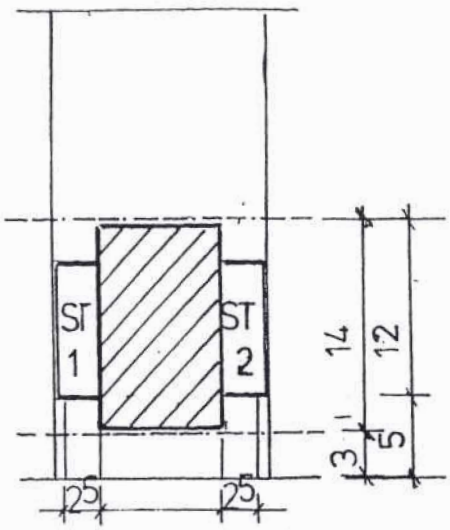
Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

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

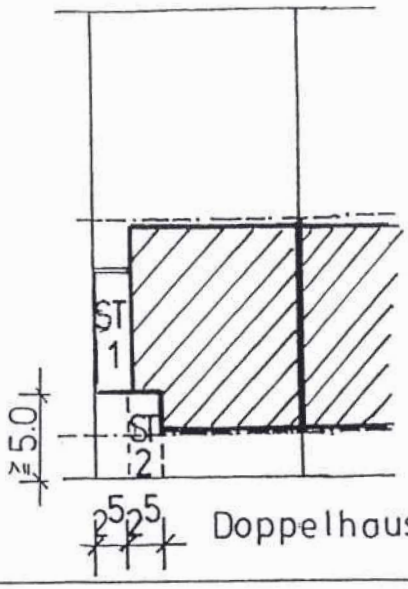
Hauszugänge, Garagen- und Carportzufahrten sowie Standflächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Textliche Festsetzungen Ziffer 3

Einfamilienhaus

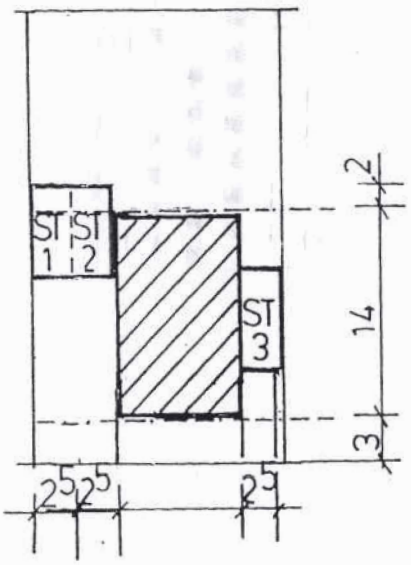


Freistehend

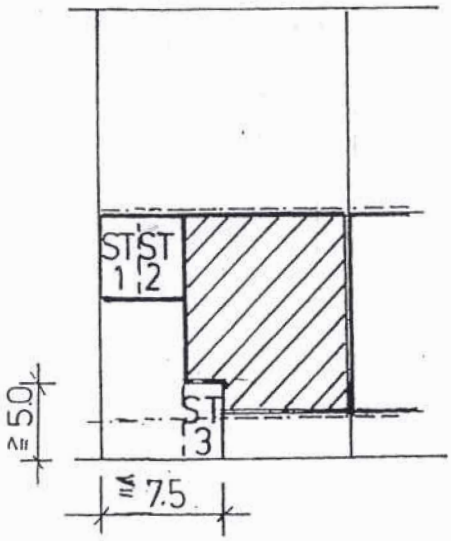


Doppelhaushälfte

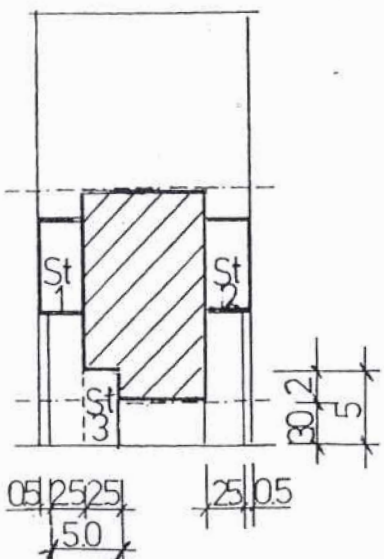
Zweifamilienhaus



Freistehend



Doppelhaushälfte



Masstab 1 : 500