Textliche Festsetzungen

als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 - Lutherstraße -, Stadt Baesweiler

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256/76), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.70 (GV. NW S. 292) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus gelten die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

2. Ausnahmsweise können in Baugebieten mit zwingend mehrgeschossiger Bebauung Garagen und Nebenanlagen abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eingeschossig errichtet werden.

3. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auf den sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und Gebäudevorderkante unzulässig. Auf dieser Fläche ist eine gärtnerische Nutzung vorzunehmen.

4. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücken sind Garagen nur im Anschluß an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis zu 6,00 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

5. Bei Anbauten darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 0,30 m über der Oberkante Erdgeschoßfußboden des vorhandenen Gebäudes liegen.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 103 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 31 - Lutherstraße -, Stadt Baesweiler

Aufgrund des § 103 BauO NW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.70 (GV. NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.79 (GV. NW S. 122), werden folgende gestalterische Festsetzungen erlassen:

1. Die äußere Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen, bezogen auf Material und Farbe, ist bei der Herstellung von weiteren baulichen Anlagen (Anbau) zu übernehmen; dies gilt nicht bei der Neugestaltung aller baulicher Anlagen.

2. Die Dachneigung vorhandener baulicher Anlagen ist bei Anbauten zu übernehmen.
   Ausnahmsweise können Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen werden; dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

3. Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen baulichen Anlagen Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen werden.
   Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

4. Dachgauben sind unzulässig.

5. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken und ähnlichen Bepflanzungen zulässig. Ausnahmsweise sind massive Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Hierauf können Spriegel- und Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m errichtet werden.

6. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Vorderkante der Gebäude bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.