TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 38.

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. 132) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Einschränkung der Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem mit GE^1 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist Nachtbetrieb unzulässig.

1.2 An baulichen Anlagen in dem mit GE^1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind in den östlichen Außenwänden Öffnungen unzulässig.

1.3 In dem mit GE^2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

2. Garagen und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA)

2.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig:

- 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 angeordnet werden.

3. **Grundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten.

4. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

4.1 Auf der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage von mindestens 3,00 m Höhe und mit einem Schalldämmaß von mindestens 20 dB(A), entsprechend dem Gutachten der Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH (SWA) vom 19.05.1983, zu errichten.

4.2 Bei einem Dachgeschoßausbau und der Einrichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß innerhalb der - im Bebauungsplan besonders markierten - Flächen, bei deren Bebauung besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind, sind nach außen abschließende Bauteile so auszuführen, daß das bewertete Schalldämmaß einem Wert von 30 dB(A) entspricht (Schallschutzklasse 2).

5. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

5.1 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens mit 1 Strauch je m² und 1 Baum je 100 m² zu bepflanzen.

5.2 Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der nachfolgenden Auflistung. Die Sträucher müssen mindestens 100 cm groß sein, die Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, haben und 3 x verpflanzt sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der folgenden Gehölzliste:

Bäume	Sträucher
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Apfelrose (Rosa rugosa)
Buche (Fagus sylvatica)	Berberitze, Sauerdorn (Berberis vulgaris)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)
Esche (Fraxinus excelsior)	Blutjohannisbeere (Ribes rang. 'Atrorubens')
Feldahorn (Acer campestre)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Buxbaum (Buxus sempervirens)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Eibe (Taxus baccata)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	Felsenbirne (Amelanchier)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')	Flieder (Syringa vulgaris)
Sandbirke (Betula pendula)	Hasel (Corylus avellana)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
Stieleiche (Quercus petraea)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus)
Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Ohrweide (Salix aurita)
Walnuß (Juglans regia)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Wildapfel (Malus sylvestris)	Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Wildbirne (Pyrus pyraster)	Purpurweide (Salix purpurea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Ranunkelstrauch (Kerria japonica)
	Rosen-Arten (Strauchrosen)
und hochstämmige Obstbäume	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
(Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume/Zwetschge)	Salweide (Salix caprea)
	Sanddorn (Hippophae ramoides)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Schmetterlingsstrauch (Buddleia)
	Scheinquitte (Chaenomeles lagenaria)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Stechpalme (Ilex aquifolium)
	Wasserschneeball (Viburnum opulus)
	Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
	Weigelie (Weigela florida u.a.)
	Wolliger S :hneeball (Viburnum lantana)
	Zaubernuß (Hamamelis)

Baesweiler, 01.10.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Strauch)
Techn. Beigeordneter

STADT BAESWEILER KREIS AACHEN

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Kandler)
1. Stellvertreter

Bekanntmachung

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 - Auf der Mooth -, Stadtteil Baesweiler vom 20.01.1993

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW 1984 S. 475/SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW 1991 S. 214) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/532) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung am 14.07.1992 folgende Satzung beschlossen.

Geltungsbereich:

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 38 - Auf der Mooth - im Stadtteil Oidtweiler.

§ 1
Fassadengestaltung

1.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitationen 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° bis 45°.

Änderung vom 07.04.95

Für Garagen und untergeordnete Anlagen i. S. d. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

2.2 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10,0 m² Grundfläche sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.
Für Terassenüberdachungen sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

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

§ 3
Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Drempel zulässig

- bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden innerhalb des 2. Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 1,80 m.

Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks 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.

4.1 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.

4.2 Die Ausbildung von Ziergiebeln ist zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge 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) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß 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.

5112 Baesweiler, den 20.01.1993

(Kandler)
1. stellv. Bürgermeister