TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

ufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (GBl.I S.2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung om 23.1.1990 werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

. Art der baulichen Nutzung

nerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes erden die nach §4(3) ausnahmsweise zulässigen utzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht estandteil des Bebauungsplanes.

Höhe baulicher Anlagen

Ziel und Zweck
ist die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt:

"Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gem. § 16 (2) 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal 4,00 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsanlage, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt werden. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder der obere Abschluss der Außenwand."

3. Grundstücksgrößen

ie Grundstücksgrößen dürfen bei Einzelhausbebauung 00 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm nicht unterschreiten.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen zwischen der seitlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zulässig. Zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen sind Garagen unzulässig.

5. Lärmschutz

Auf der Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage ist eine Lärmschutzwand von mindestens 3,00m Höhe entsprechend dem Gutachten der FIGE GmbH, Herzogenrath vom 9.6.94 zu errichten.

6. Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind gemäß der Artenliste 9.1 je begonnene 5 qm mit mindestens einer Pflanze zu begrünen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft nach §9(1) 20 BauGB sind entsprechend der Artenliste 9.2 je begonnene 5 qm mit mindestens einer Pflanze zu bepflanzen. Je begonnene 200 qm Fläche ist ein Baum 1. Ordnung und je begonnene 100 qm Fläche ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

8. Pflanzengröße und -abstand

Die Mindestgröße beträgt bei Sträuchern 2 x v.o.B. 60-100 cm und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 16-18. Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken und Sträuchern 1,50 m, bei Bäumen 1. Ordnung 6 m und bei Bäumen 2. Ordnung 4m.

9. Artenliste

9.1 Privater Bereich

- Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Obstbäume	

- Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeistblatt

Kopie der Stadt Baesweiler

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemischter Schneeball

- Schnitthecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

9.2 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeeiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- Obstbäume: Bei Obstbäumen sind alte, ortstypische Sorten zu verwenden.

- Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeistblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

- Schnitthecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche

9.3 Bäume im Straßenraum

Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere

KENNZEICHNUNGEN

Gemäß §9 (5) BauGB sind im gesamten Plangebiet bis Ende 1997 Einwirkungen des ehemaligen untertägigen Abbaus von Steinkohle durch die Eschweiler-Bergwerks-Verein AG zu erwarten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle im benachbarten Bergamtsbezirk Köln.

Es wird darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes in dessen Nordwesten ein Dachdekker-, ein Kfz-Betrieb und Baustoffhandel bestehen. Das entsprechende Schallschutzgutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Kopie der Stadt Baesweiler

Bekanntmachung

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 A - Auf der Mooth -, 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. 39 A - 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 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