Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 45.

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256/76), der Überleitungsvorschriften zum Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a (1) BBauG

   Die nach diesem Bebauungsplan im Misch- und allgemeinen Wohngebiet möglichen baulichen Nutzungen sind erst zulässig, wenn der im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte offene Regenwasserkanal einschließlich Räumweg gesichert sind. Dies gilt als gesichert, wenn die hierfür notwendigen Grundstücke zur Verfügung stehen, eine genehmigte Planung vorliegt und die Finanzierung sichergestellt ist.

2. Grundstücksgröße

   Die Grundstücksgröße darf 500 m² nicht unterschreiten.

3. Anzahl der zulässigen Wohnungen

   Im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

4. Maß der baulichen Nutzung

   Wenn in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus gelten die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

Kopie der Stadt Baesweiler

5. Garagen und Stellplätze

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind zulässig
  - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
  - zwischen Straßenfläche und der der Straßenfläche zugewandten Baugrenze/-linie im direkten Zusammenhang an die Zufahrt.

6. Abpflanzung der Grundstücke

6.1 Im Bebauungsplan Nr. 45 wird im östlichen Bereich zur Feldgemarkung hin ein Streifen für die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei ist nach dem Pflanzschema "2-zeiliger Gehölzstreifen" zu verfahren; der Bereich ist im Bebauungsplan mit der Signatur A gekennzeichnet.

Anlage

6.2 Im Bebauungsplan Nr. 45 wird für die mit der Signatur B gekennzeichneten Flächen die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Hecken und Sträuchern festgesetzt. Hierbei ist nach dem Pflanzschema "3-zeiliger Gehölzstreifen" zu verfahren.

Anlage

6.3 Jedes Grundstück im Planbereich zur freien Landschaft hin ist mit einem Laubbaum, Stammdurchmesser 12 - 15 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu bepflanzen.

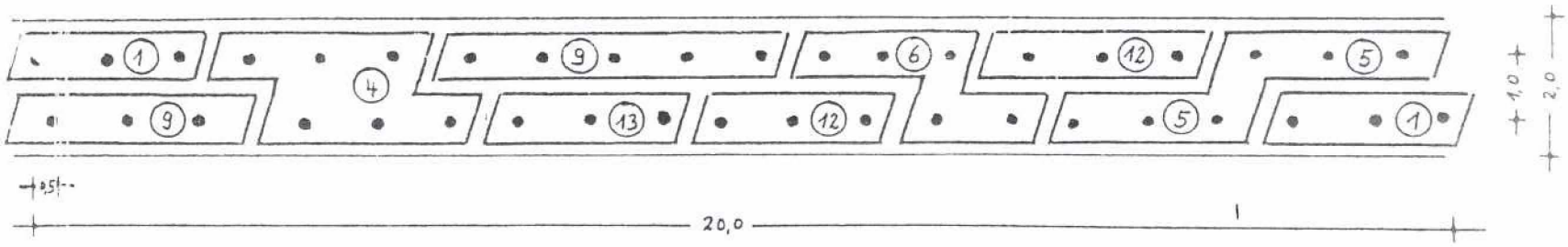
6.4 Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

6.5 Die Maßnahmen zur An- bzw. Ersatzpflanzung sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

Verfügung
10. 2. 1989
35.2.12-0601-200389

Kopie der Stadt Baesweiler

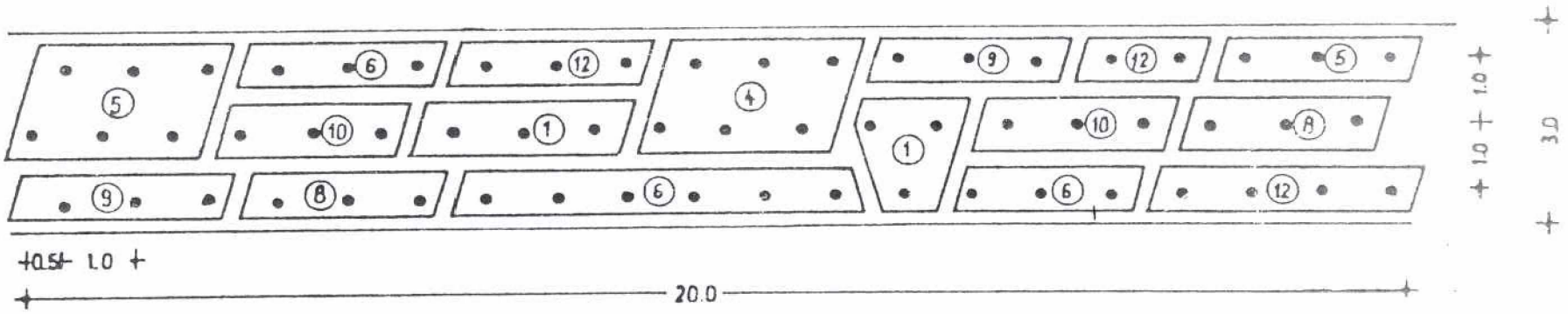
SCHEMA A 2-zeiliger Gehölzstreifen



Gehölze	%	Anzahl
④ Hainbuche	15	6 Jungpflanzen
① Feldahorn	15	6 Jungpflanzen
⑤ Hartriegel	15	6 Jungpflanzen
⑥ Hasel	12,5	5 Jungpflanzen
⑨ Schlehe	20	8 Jungpflanzen
⑫ Wildrose	15	6 Jungpflanzen
⑬ Stieleiche	7,5	3 Heister
	100	60

Kopie der Stadt Baesweiler

SCHEMA B 3-zeiliger Gehölzstreifen



Gehölze	%	Anzahl
(10) Traubeneiche	10	6 Heister
(4) Hainbuche	10	6 Jungpflanzen
(8) Vogelkirsche	10	6 Jungpflanzen
(1) Feldahorn	10	6 Jungpflanzen
(5) Hartriegel	15	9 Jungpflanzen
(6) Hasel	20	12 Jungpflanzen
(9) Schlehe	10	6 Jungpflanzen
(12) Wildrose	15	9 Jungpflanzen
	100	60

Kopie der Stadt Baesweiler

Örtliche Gestaltungsvorschriften

der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, vom 07.07.88

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.84 (GV. NW S. 475), geändert durch Art. 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen (RBG/87 NW) vom 06.10.87 (GV. NW S. 342) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.84 (GV. NW S. 419/532) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung am 05.07.88 folgende Satzung beschlossen:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - im Stadtteil Baesweiler.

§ 1

Fassadengestaltung

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

1.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

§ 2

Dachform

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt 25° - 45°.

2.2 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10,0 m² Grundfläche sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung gilt auch für Terrassen.

Kopie der Stadt Baesweiler

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

§ 3

Drempel

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

Dachausbauten

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

4.1 Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1,60 m betragen und in der Summe höchstens 1/4 der Firstlänge einnehmen.

4.2 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.

4.3 Die Ausbildung von Ziergiebeln ist zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten; der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

4.4 Weitere Bedingungen zur Gestaltung von Dachausbauten sind den Skizzen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Gestaltungsvorschriften sind.

§ 5

Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur ortsübliche Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen; andere Einfriedigungen sind nicht zu verwenden. Tore an der Nahtstelle der privaten Erschließungswege zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

Kopie der Stadt Bergweiler

§ 6

Garageneinfahrten und Hauszugänge

6.1 Für Garageneinfahrten und Hauszugänge sind die Materialien denen der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen; ein fließender Übergang ist zu gewährleisten.

6.2 Alternativ zu den Materialien nach 6.1 sind zulässig:
Natursteinpflaster und -platten,
Rasen, Schotterrasen,
Rasenpflaster
sowie Pflasterungen, die im Rasen locker verlegt sind.

§ 7

Pflanzungen im "straßenraumwirksamen" Bereich

7.1 Der straßenraumwirksame Bereich wird im Westen durch die Verkehrsfläche (Parkstraße) und im Osten durch die im Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien begrenzt.

7.2 Die straßenraumwirksame Grundbepflanzung besteht aus Rasen, Bäumen, Hecken und Sträuchern. Zusätzliche Pflanzungen, die sich dem vorgegebenen Charakter anpassen, sind zulässig.

7.3 Fichten- und Thujahecken sind in dem Bereich nach 7.1 nicht zulässig. Vorgeschlagen werden: Weißdorn, Hainbuchen, Rotbuche, Liguster u. ä.

7.4 In dem Bereich nach 7.1 sind nur Laubbäume zulässig; Nadelhölzer, bis auf Kiefern, werden ausgeschlossen. Vorgeschlagen werden heimische Laubhölzer, wie: hochstämmige Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Erle, Buche, Eiche, Eberesche u. a.

§ 8

Ausnahmen

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

§ 9

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

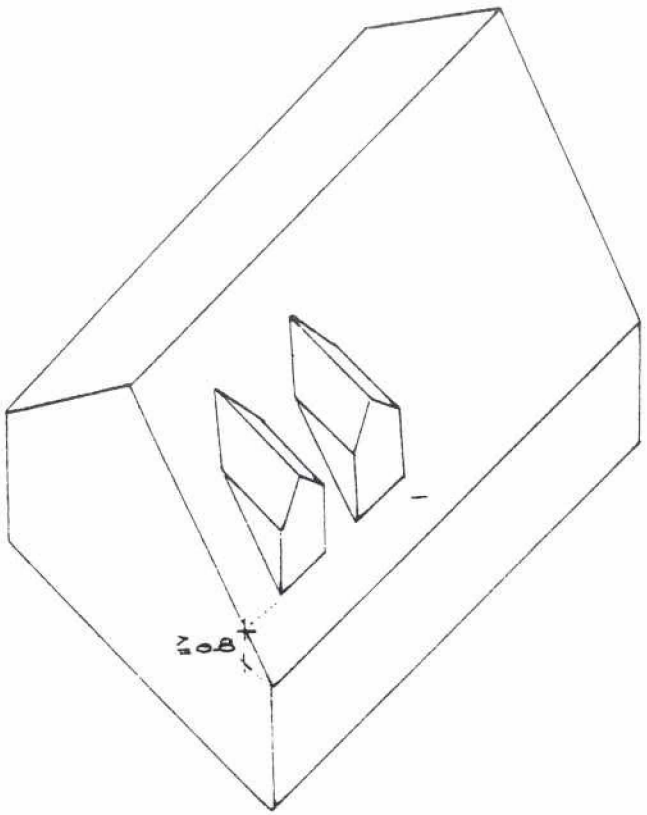
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler, 07.07.1988

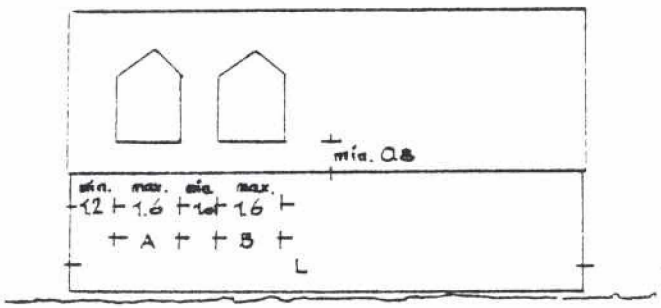
(Plum)
Bürgermeister

Stadt Baesweiler

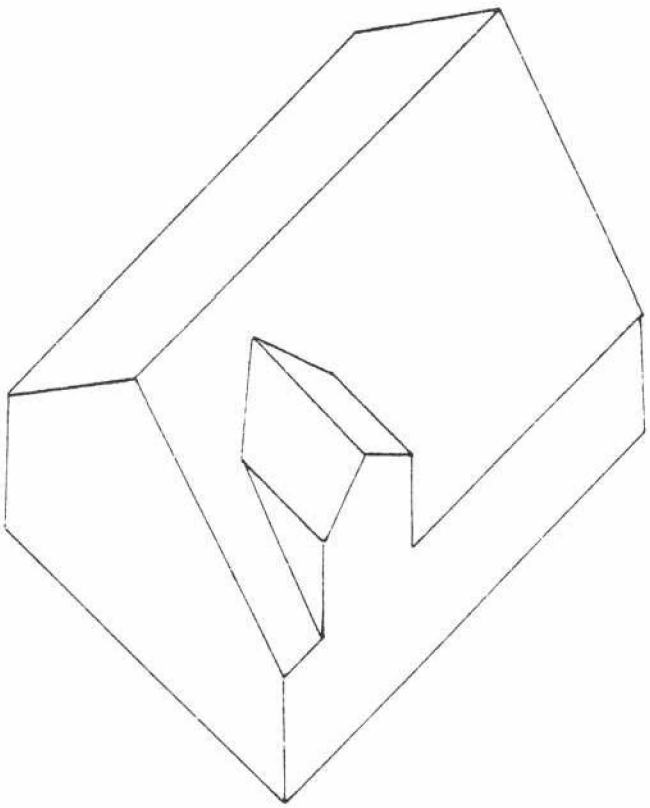
GEHÖRT ZU § 4 DER ÖRTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 -PARK-STRASSE-



zu § 4.1



A + B + ... = max. 1/4 L



zu § 4.3

