Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße darf 500 m² nicht unterschreiten.

2. Anzahl der zulässigen Wohnungen

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

3. Maß der baulichen Nutzung

Wird 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.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Stellplätze und Garagen innerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig um 1,0 m überschreiten.

4.2 Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen die seitliche Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze maximal um 1,00 m überschreiten und seitlich dürfen sie die Abstandsfläche um 2,00 m überschreiten.

Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

4.3 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.

5. Anpflanzung der Grundstücke

5.1 Im Bebauungsplan Nr. 45-2. Änderung 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.

5.2 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.

5.3 Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

5.4 Die Maßnahmen zur An- bzw. Ersatzpflanzung sind vom Grundstückeigentümer durchzuführen.

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 (RGB/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 , 2. Änderung 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 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNV dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach
errichtet werden.

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

§ 3

Drempel

Bei eingeschossigen baulichen Anlagen sind Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. 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 1,80 m betragen und in der Summe höchstens 1/3 der Außenwandlänge 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.

Die mittlere Breite der Gaube bezogen auf die dazugehörige Dachfläche ist maßgebend.

§ 5

Einfriedungen 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 Einfriedungen sind nicht zu verwenden. Tore an der Nahtstelle der privaten Erschließungswege zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

§ 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.

B) Hinweise

1. Denkmalpflege

Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen oder Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Befunde auftreten ist dies der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.
Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundsland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

3. Kampfmittelfreiheit

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der angegebene Bebauungsplanbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte

Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurbestände sowie Möglichkeiten von Bodenbewegungen sollten bei der Planung und bei Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschrift der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

