4.3

Kopie der Stadt Baesweiler

# Textliche Festsetzungen

## als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 48
## der Stadt Baesweiler

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO in den WA-Gebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, die gemäß § 4 (3) 1,2 und 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt.

2. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO in den WA-Gebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
   Gemäß § 12 (2) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, soweit eine direkte Erschließung über eine öffentliche Fahrstraße gegeben ist und sofern nicht öffentliche Parkplätze vorgelegen sind.
   Vor Garagen muß zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz auf dem Baugrundstück vorhanden sein, auf dem ein Kraftfahrzeug von 5,00 m Länge so abgestellt werden kann, daß auch bei Bedienung der Garagentore das Kraftfahrzeug keine Verkehrsfläche beanspruchen muß.

4. Zulässigkeit von Tiefgaragen
   Innerhalb des im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereiches sind Geschosse oder Teile von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche für Stellplätze gemäß § 12 (4 und 5) BauNVO zulässig.
   In bezug auf die Errichtung von Tiefgaragen wird gemäß § 21a (1) BauNVO festgesetzt, daß Geschosse oder Teile von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche für Stellplätze gemäß § 12 (4 und 5) BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.



Kopie der Stadt Baesweiler Kopie der Stadt Baesweiler Kopie der Stadt Baesweiler

5. Nachweis der Stellplätze
Der durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen ist getrennt für den gewerblichen Bereich und für den Wohnbereich nachzuweisen. Dabei sind bei der Ermittlung der Stellplätze anzusetzen:

- für den Wohnbereich ein Stellplatzbedarf von 1,2 je Wohnung,

- für den gewerblichen Bereich die geringstmögliche Nutz- bzw. Verkaufsfläche je Stellplatz entsprechend den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen" gemäß dem RdErlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VVbauONW) vom 29.11.84 (MBl. NW S. 1954).

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der baulichen Anlage darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht. Bei größeren Gebäudeabschnitten ist mit Bezug zur jeweiligen Topographie das mittlere Höhenmaß zu ermitteln.
Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.
Bei der Einrichtung von Tiefgaragen darf im Einzelfall die Oberkante Erdgeschoßfußboden über das Maß von 0,50 m hinausragen, wenn aufgrund der Topographie an einer anderen Stelle des Grundstücks das Maß von 0,50 m eingehalten wird.

7. Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) 2 BauNVO
Die Zulässigkeit der gemäß § 4 (2) 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften wird beschränkt auf das Gebiet zwischen Aachener Straße / Jülicher Straße / Alexanderstraße und der neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Alexanderstraße und Aachener Straße.

Die gemäß § 4 (2) 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden in ihrer Einzelgröße auf maximal 700,00 m² festgesetzt.



Kopie der Stadt Baesweiler
Kopie der Stadt Baesweiler
Kopie der Stadt Baesweiler
Kopie der Stadt Baesweiler

8. Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bzw. für Bauteile, die bei der Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 (7) BauO NW außer Betracht bleiben, wie Erker, Balkone usw., in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Ein seitliches Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (maximal 10 cm) bei nicht Vollausnutzung der Bebauungstiefe ist gemäß § 23 (3) 3 BauNVO zulässig.

9. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.1 Innerhalb des Plangebietes sind nach Maßgabe des ökologischen Fachbeitrages Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.2 Innerhalb des Plangebietes sind nach Maßgabe des ökologischen Fachbeitrages Flächen mit Wildkräuterrasen (Blumenwiesen) zu bepflanzen.

10. Bindung für Bepflanzung und deren Erhaltung
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume (siehe auch Anlage 1 - Baumbestand) sind zu erhalten, und bei Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

11. Festsetzung von "Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind"

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG wird festgesetzt:

"Die Bestimmungen der DIN 4109 und der Ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 vom September 1975 sind anzuwenden. Hiernach sind abhängig von den Immissionspegeln am jeweiligen Objekt vom Bauherrn passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen."



Kopie der Stadt Baesweiler
Kopie der Stadt Baesweiler
Kopie der Stadt Baesweiler

12. Ausschluß von Vergnügungsstätten im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und von Betrieben, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung vom 01.01.87 (BGBl. I S. 452) in der zur Zeit geltenden Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit/ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sind in den Baugebieten, für die die BauNVO sie nicht mehr erwähnt, allgemein unzulässig.

Gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 15 BauNVO sind Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

Kopie der Stadt Baesweiler Kopie der Stadt Baesweiler

## BEKANNTMACHUNG

**Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 — Aachener Straße / Jülicher Straße / Am Stiefel —, Stadtteil Baesweiler, vom 19. 12. 90**

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 08. 1984 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. 03. 1990 (GV NW S. 141 / SGV NW 2023), 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 seiner Sitzung am 18. 12. 1990 folgende Satzung beschlossen:

### § 1
### Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 48 — Aachener Straße/Jülicher Straße/Am Stiefel - im Stadtteil Baesweiler.

### § 2
### Städtbauliche Gestaltung

Im Bereich der Bebauung Ecke Jülicher Straße/Aachener Straße dürfen die Wohngebäude eine Frontlänge von 35,00 m nicht überschreiten. Die Fassaden sind versetzt bzw. aufgelockert zu gestalten.

Aus gestalterischen bzw. funktionalen Aspekten sowie um die Attraktivität der städtebaulichen Situation zu erhöhen, dürfen die gemäß § 6 (12) Ziff. 1 und 2 BauO NW zulässigen baulichen Anlagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesen ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Belichtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die Nutzung der baulichen Anlagen nicht zu Wohnzwecken erfolgt.

### § 3
### Dachformen

Geneigte Dächer in der Form des Satteldaches sind im Geltungsbereich dieser Satzung in den Bereichen, wo der Bebauungsplan eine Dachneigung von 23° bis 45° festsetzt, vorgeschrieben.

In den Gebieten, in denen keine Dachneigung festgesetzt wurde, ist das oberste zulässige Vollgeschoß als Mansarddach mit einer Neigung von 45° bis 70° auszubilden. Das darüber befindliche Dachteil muß eine Dachneigung von 10° bis 20° vorweisen.

Aneinandergrenzende Gebäude mit gleicher Geschoßzahl sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenen Gelände anzugleichen.

Die Firsthöhe darf bei III-geschossigen Gebäuden höchstens 10,50 m über Oberkante-Erdgeschoßfußboden liegen.

Eingeschossige Gebäudeabschnitte dürfen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° ausgebildet werden.

Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

### § 4
### Dachausbauten

Die Ausbildung von Dachausbauten als Dachgauben ist zulässig.

Dachausbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

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

### § 5
### Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen baulichen Anlagen Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden. Gemesssen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

### § 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.

Baesweiler, den 19. 12. 1990

*Plum*
Bürgermeister



Kopie der Stadt Baesweiler Kopie der Stadt Baesweiler