601/06 1963 P SOT

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 50 - östlich der B 57 -

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 50 - östlich der B 57 -

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XII Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Art. I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S 885 1.222), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel 14 Abschn. II Nr. 2 des Einigungsvertrages (s. o.) BGBl. 1990 II, S 885, 1124).

1. Grundstücksgröße (Änderung gem. Ratsbeschluß vom 23.04.1996)

1.1 Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung darf 400 qm nicht unterschreiten.

1.2 Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhausbebauung darf je Doppelhaushälfte 300 qm, also für das gesamte Grundstück 600 qm, nicht unterschreiten.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig,

a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den seitlichen Abstandsflächen, wobei die rückwärtige Baugrenze nicht überschritten werden darf.

2.2 Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,00 m Breite versiegelt werden.

3. Nebenanlagen und Einrichtung im WA

In den nicht überbaubaren, nicht besonders gekennzeichneten Flächen, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Einrichtungen für Kleintierhaltungen, mit Ausnahme von Garagen, Carports und Stellplätzen, nicht zulässig.

4. Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen im WA gem. § 18 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) an den Hauseingängen die Höhe von 0,50 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.

4A. Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB (Änderung gem. Ratsbeschluß vom 10.09.1996).

In städtebaulich begründeten Fällen kann von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich wie folgt zu gestalten:

- 40 % Pflanzfläche
- 40 % Rasenfläche
- 20 % Art der Nutzung bleibt dem Eigentümer überlassen.

Ausnahmen siehe Ziffer 5.3.

5.2 Die Pflanzflächen sind grundsätzlich wie folgt zu gestalten:

- pro Grundstück Anpflanzung von mind. einem Hochstamm (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)

- je m² der restlichen Pflanzfläche Anpflanzung eines Strauches (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

5.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind auf Antrag bei der Stadt Baesweiler möglich, wenn die ökologische Wertigkeit der Grundstücksfläche ausgeglichen wird. Ist diese bei der geplanten Nutzung geringer als sie dies bei Einhaltung der Festsetzung wäre, hat der Eigentümer der Stadt Baesweiler Entschädigung zu zahlen. Diese Entschädigung wird die Stadt dazu verwenden, Ausgleichsmaßnahmen, die auch auf Grund dieser zu erwartenden Abweichungen außerhalb des Bebauungsgebietes vorgenommen werden können, zu finanzieren.

6. Liste der zu verwendenden Pflanzarten

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahron
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstämmige Obstbaumarten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus	Schwarzer Holunder

Baesweiler, 06.11.1996

Bekanntmachung

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 - östlich der B 57 - vom 09.03.1994

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung (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 der Sitzung am 06.07.1993 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 50 - östlich der B 57 - im Stadtteil Baesweiler

§ 2

Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempeln und Dachaufbauten im WA

2.1 Alle zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Hauptgebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zu versehen und entsprechend den festgelegten Firstrichtungen auszurichten (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan).

Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- bei Dachbegrünung,
- bei Niedrigenergiehäusern.

Flachdächer sind vollflächig zu begrünen.

2.2 **Dachneigungen bei eingeschossiger Bauweise, Drempel**

Die Dachneigung kann zwischen 23 und 45 Grad gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreiten nicht überschreiten. Sie sind mit Satteldach bzw. Walmdach zu versehen, müssen Pfanneneindeckung haben und sollten in der Regel der Gartenseite zugeordnet werden.

2.3 **Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise, Drempel**

Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempel sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszuführen und müssen Pfanneneindeckung haben. Ausnahmsweise sind Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2,00 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempelhöhe bis 1,00 m auf der Gartenseite der Häuser zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

2.4 **Gestaltung der Dachflächen**

Bei Doppelhäusern sind die Dächer hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung (Material und Farbe) anzupassen.

2.5 **Dächer von Garagen und Anbauten**

Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

§ 3

Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischen Material sowie von Verkleidungen aus Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.

3.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

§ 4

Einfriedungen

In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen.

Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Rasenkantensteinen und Hecken.

Hecken in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (nicht Vorgärten) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, in den Vorgärten bis zu einer Höhe von max. 1,20 zulässig als

- Weißdorn Crataegus monogyna,
- Hainbuche Carpinus betulus oder
- Rotbuche Fagus silvatica.

Für Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) sind hinsichtlich der Abstände die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

§ 5

Bindung für Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind als geschlossene Randeingrünung entsprechend der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 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, 09.03.1994

(Plum)
Bürgermeister