Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 23.12.1999
Ro/Gö

Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 51 - Siegenkamp -, Stadtteil Baesweiler

---

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. **Art der baulichen Nutzung:**

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. **Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):**

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carport als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Ausnahme der mit 1 bezeichneten Bereiche in der Nähe des Hauptsammlers. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 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 in Anspruch genommen wird.

4. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB):**

5.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. Dächer:

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° vorgeschrieben.

1.3 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.

1.4 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

1.5 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.6 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. **Drempel:**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

3. **Einfriedungen:**

3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.

C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25.

1. Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft werden nach § 9 (1 a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind.

2. **Begrünung der Wohnstraßen mit Bäumen nebst Unterpflanzung**

2.1 Bäume II. Ordnung, Gesamtanzahl mindestens 24 Stück, Größe 4XV, Stammumfang 16 - 18 cm.

Baumarten sind je nach Straßenabschnitt abwechselnd zu pflanzen.

2.2 Bodendeckende Stauden und Gehölze als Unterpflanzung:

Die Arten sollen straßenweise wechseln.

3. **Anlage eines Grünstreifens am nordöstlichen Rand des Plangebietes:**

3.1 Freiwachsende Hecke mit Bäumen zu einem Flächenanteil von 60 %, bodenständiges Pflanzmaterial, mindestens 16 Bäume und 900 Sträucher.

Baumarten: Größe 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm, Straucharten: Größe 2XV; o. B. 60 - 80, 1 Strauch/qm.

3.2 Kräuterrasen-Einsaat zu einem Flächenanteil von 40 %.

4. **Rahmenbegrünung der Hausgärten:**

4.1 Je Haus- und Grundstückseinheit sind geschnittene Hecken zu pflanzen an den rückwärtigen und zu mindestens 50 % der seitlichen Grenzen.

4.2 Je Grundstückseinheit ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, Größe 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm.

5. **Anlage einer parkartigen Freifläche:**
Die Maßnahme setzt sich aus mehreren Teilflächen zusammen.

5.1 Anpflanzen von Bäumen auf der parkartigen Fläche: Anzahl 50 Stück. Größe Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.

5.2 Pflanzen von Strauchgruppen der parkartigen Fläche (Ausgleichsfläche) zu einem Flächenanteil von 30 %; Sträucher 500 Stück. Straucharten: Größe 2XV, o. B. 60 - 80; 1 Strauch/qm.

5.3 1. Einsaat der parkartigen Fläche (Ausgleichsfläche) mit Gebrauchsrasen-Spielrasen (RSM 2.3, 1994) zu einem Anteil von 3 % (3.000 qm);

2. Einsaat der parkartigen Fläche mit Kräuterrasen zu einem Flächenanteil von 25 % (2.500 qm); Gräser mit Kräutern durchmischt (RSM 2.4 1994).

5.4 Fußläufige Wegeverbindungen sind wasserdurchlässig herzustellen, Breite nicht über 2 m.

5.5 Spielplatz mit einer funktionalen Ausstattung für Kleinkinder und Kinder bis 12 Jahre. Größe des Spielplatzes 750 qm.

6. **Heckenpflanzung am Tannenweg:**

Länge 120 m, Breite 1 m; Arten: Größe 2XV, o. B. 60 - 80, 4 Stück/m.

7. **Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.