# Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt im Sinne des §4 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (als solche Nebenanlagen gelten Gebäude, die gem. § 62 BauNVO genehmigungsfrei sind). Fahrrad- und Gartengerätehäuschen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Größe von max. 15 qm und einer Höhe von 3m.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.
Soweit Garagen und Stellplätze in der seitlichen Abstandfläche errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandfläche des Gebäudes zulässig.
Vor jeder Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,50 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Neupflanzung von mind. 1 Obstbaumhochstamm je Grundstück. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die von Erhaltungsgeboten für Bäume betroffen sind. Ersatzweise kann ein Laubbaum der Artenliste gepflanzt werden.

Abgrenzung der Grundstücke untereinander und zu den Verkehrsflächen durch geschnittene Hecken. Artenauswahl nach Pflanzliste.

Pflanzung eines Laubbaumhochstammes der Artenliste im Wendehammer.

Erhalt, Sicherung und Pflege alter Obstgehölze außerhalb der eigentlichen Bauflächen.

Verwendung der Gehölze der Artenliste bei Pflanzmaßnahmen.

Artenliste:

| | |
|---|---|
| Straßenbäume | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Bäume 1. Ordnung | |
| Fagus sylvatia | Buche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petrea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Bäume 2. Ordnung | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Obstbäume

Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

| | |
|---|---|
| Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | zweigriffeliger Weißdorn |
| Hedera helix | Efeu |
| Prunus Spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Schnitthecken | |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |

Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 6 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 4 m zu pflanzen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60-100(alt.: leichte Str. 1x v.o.B. 100-200 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14-16 (Straßenbäume 18-20). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe

# Bekanntmachung

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Im Kirchwinkel - vom 11.9.1996

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung (SGV NW 2023) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW Nr. 29 S. 218) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung vom 10.9.1996 die folgende Satzung beschlossen.

## § 1
## Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 55 - Im Kirchwinkel - Stadtteil Baesweiler.

## § 2
## Dachform

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt mindestens 20°.

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

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

## § 3
## 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.



Kopie der Stadt Baesweiler

## § 4
## Dachausbauten

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

Dachausbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Bei Satteldachgauben ist die Dachneigung der des Hauptdaches anzugleichen. Der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Bei Schleppgauben ist das Dach unterhalb des Firstes des Hauptdaches anzusetzen.

Ziergiebel sind zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten; der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

## § 5
## Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ortsübliche Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen.

Einfriedigungen aus Mauerwerk sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## § 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.



Kopie der Stadt Bassweiler

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) gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden können, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß 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.

52499 Baesweiler, 11.09.96

(Plum)
Bürgermeister

Kopie der Stadt Baesweiler

Textliche Festsetzungen

1. Auf der mit ① gekennzeichneten Fläche sind Garagen nicht zulässig

2. Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 gelten die Festsetzungen zum BP 55.