STADT BAESWEILER

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 59
– Bongardstraße / Goethestraße-

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 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 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

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 gegebenenfalls nach oben aufzurunden.
Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor geschlossenen 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) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern von maximal 7,0 m Breite in Anspruch genommen wird.

4. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Müllbehälterschränken 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 Traufhöhen und Firsthöhen der Gebäude sind gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit 4,0 m und 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt.
Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachsparren definiert.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dächer

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

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

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

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

1.5 Aneinander grenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.6 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) 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 dazugehörigen 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 fertig gestellter 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 ähnlich 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, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen zulässig.