Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 06.12.1999

**Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 65 „Aldenhovener Straße" - Stadtteil Puffendorf:**

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. **Art der baulichen Nutzung:**

1.1 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Nr. 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 6: sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 7: Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke,

Nr. 8: Gartenbaubetriebe,

Nr. 9: Tankstellen.

Die gemäß § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Die Größe der Baugrundstücke darf gemäß § 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.



Kopie der Stadt Baesweiler

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 sowie Carports als offene Garagen sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen. 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) 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.



Kopie der Stadt Bassweiler

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück angrenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

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

Im MD-1 darf die vorhandene Firsthöhe des Baudenkmals Aldenhovener Straße Nr. 4 nicht überschritten werden.

**B) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages:**

Gemäß § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Begrünungsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der Vorhaben durchzuführen.

1. <u>Maßnahme 1.0</u>

**Bepflanzung öffentlicher Verkehrsflächen - Rahmenbegrünung von Parkplätzen**

Die Grünfläche von 85 qm ist zu bepflanzen:

- mit 5 Sträuchern von der Wüchsigkeit über 2 m — Ausgangsgröße 3XV/H/B 150 - 200 cm
- mit 10 Kleinsträuchern von der Wüchsigkeit bis 2 m — Ausgangsgröße 2XV/H/B 80 - 100 cm
- mit 450 bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden.



Kopie der Stadt Baesweiler

Die Artenauswahl ist aus folgender Liste zu entnehmen:

***Sträucher:***

| | | |
|---|---|---|
| Berberis gagnepainii „Klugowski" | Immergrüne Berberitze | (bis 5 m) |
| Corylus avellana | Haselnuss | (über 2 m) |
| Ligustrum vulgare | Liguster | (über 2 m) |
| Rosa rubiginosa | Weinrose | (über 2 m) |
| Rosa rugotida „Defender" | „Böschungsrose" | (bis 2 m) |
| Rosa „Dwarf Pavement" | Apfelrose „Dwarf Pavement" | (bis 2 m) |
| Viburnum opulus | Schneeball | (über 2 m) |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | (über 2 m) |
| Lonicera xylosteum „Clavey's Dwarf" | Heckenkirche | (bis 2 m) |
| Ilex meservea „Blue Angel" | Stechpalme | (bis 2 m) |
| Ribes sanguineum „Atrorubens" | Blut-Johannisbeere | (bis 2 m) |
| Taxus baccarta „Semperaurea" | Strauch-Eibe | (bis 2 m) |

***Bodendecker:***

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu |
| Hypericum calycinum | Niedriges Johanneskraut |
| Vinca minor | kleinblättriges Immergrün |
| Geranium macrorrhizum | Storchschnabel |

Kopie der Stadt Baesweiler

2. **Maßnahme 2.0**

**Einfriedung der Grundstücke mit geschnittenen Hecken**

Die Grenzen je Haus- und Grundstückseinheit sind zu mindestens 50 % mit einer geschnittenen Hecke zu versehen.

Die Höhe der übrigen Heckenelemente ist unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts fei wählbar.

Ausgangsgrößen der Pflanzen: 2XV/H/B 80 - 100 cm

Empfohlene Pflanzenarten für geschnittene Hecken:

| | |
|---|---|
| Berberis thunbergii | Berberitze |
| Buxus sempervirens | Buxbaum |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare „Atrovirens" | Liguster |
| Rosa rubiginosa | Weinrose, Zaunrose |
| (und weitere vergleichbare Arten) | |

3. **Maßnahme 3.0**

**Pflanzen von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern auf jedem Grundstück**

Je 200 qm Grundstückseinheit ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

Je weitere 100 qm Grundstückseinheit ist zusätzlich zu pflanzen:

- zum kleinkronigen Baum ein Strauch,
- ab 400 qm wahlweise zwei kleinkronige Bäume, oder ein Baum und zwei Sträucher,
- ab 500 qm wahlweise zwei kleinkronige Bäume, oder ein Baum und drei Sträucher,
- ab 600 qm und mehr in vergleichbarer Kombination, wie vor.

Ausgangsgröße der Bäume: 3XV/Stammumfang 14 - 16 cm
Ausgangsgröße der Sträucher: 3XV/H/B 100 - 125 cm



Kopie der Stadt Bergneustadt

Empfohlene Arten für kleinkronige Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides „Drummondii" | Spitz-Ahorn; „Drummondii" |
| Acer rubrum „Armstrong" | Schmalkroniger Rot-Ahorn |
| Cartaegus x carrierei | Apfeldorn |
| Fraxinus ornus | *Blumenesche* |
| Malus „Nicoline" | Zier-Apfel |
| Malus „Whiteney Crab" | Zier-Apfel |
| Malus spec. | Apfelbaum (Sorte nach Geschmack) |
| Prunus avium „Plena" | Gefüllte Vogelkirsche |
| Prunus spec. | Kirsch- bzw. Pflaumenbaum |
| Pyrus spec. | Birnenbaum |
| Sorbus aucuparia „Fastigiata" | Säulen-Eberesche |
| Sorbus aucuparia var. Edulis | Essbare Eberesche |
| (Und weitere vergleichbare Arten) | |

Empfohlene Arten für Strauchpflanzung:

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Lonicera yxlosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Ribes alpinum | Johannesbeere |
| (Und weitere vergleichbare Arten) | |

Baesweiler, 06.12.1999

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Kopie der Stadt Baesweiler

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeitigen Fassung (SGV NW S. 2023) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der derzeit gültigen Fassung (GV NW S. 218) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung vom 21.03.2000 die folgende Satzung beschlossen:

## § 1
## Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 65 - Aldenhovener Straße - im Stadtteil Puffendorf.

## § 2
## Dächer

1. Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

2. Die Dachneigung wird mit mindestens 25° - maximal 45° vorgeschrieben.

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

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

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

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 zugehörigen Geschosses festgesetzt.

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

## § 3
## Drempel

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

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

## § 4
## Einfriedungen

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 (Artenauswahl siehe Teil B der textlichen Festsetzungen).

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

## § 5
## Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen durchgeführt werden.

**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 Bürgermeister 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.

Baesweiler, 22.03.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter