Stadt Baesweiler
Der Stadtdirektor
- Abt. 601 -

Baesweiler, 29.06.1999
Ro/Gö

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 69 - Hermannstraße -, Stadtteil Baesweiler

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Aufgrund der o. a. Rechtsgrundlagen werden die folgenden Festsetzungen erlassen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Kopie der Stadt Baesweiler

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. Stellplätze und Garagen 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, mit Ausnahme von Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

Kopie der Stadt Baesweiler

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 Anbauten dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses des bestehenden Gebäudes liegen.

Neubauten 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 (BauO NW).

1. Dächer:

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.2 Die Dachneigung ist an die vorhandenen Dachneigungen anzugleichen.

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

Kopie der Stadt Bassweiler

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 von 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.

C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 25.

Je Grundstückseinheit ist ein Baum der nachfolgenden Artenliste und Größe zu pflanzen. Bei Grundstücken die bereits zu mehr als 30 % von Kronen überdeckt werden, ist ein nicht standortgerechter Baum gegen einen standortgerechten Baum der nachfolgenden Artenliste und Größe auszutauschen.

Kopie der Stadt Bassweiler

Artenliste:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Sieleiche

Bäume (Hochstämme), 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 8 - 14 cm.

Kopie der Stadt Baesweiler