Stadt Baesweiler
Der Stadtdirektor
- Abt. 601 -

Stadt Baesweiler, Bebauungsplan Nr. 70 - Urweg nördlich -, Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen

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

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, Garagen und Zufahrten (§ 12 BauNVO):**

a) Stellplätze:

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der Abstandsflächen zulässig.

Sie dürfen dabei die Abstandsflächen seitlich und rückwärtig um bis zu 2,00 m überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze zulässig, soweit sie unmittelbar von einer Verkehrsfläche erschlossen werden.

Des Weiteren sind Stellplätze zulässig innerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche (GA/St).

b) Garagen (auch Carports als offene Garagen):

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und Abstandsflächen zulässig.

Sie dürfen dabei die Abstandsflächen seitlich und rückwärtig um bis zu 2,00 m überschreiten. Geschlossene Garagen müssen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor einen Abstand von 5,00 m einhalten (Stauraum).

c) Zufahrten:

Durch Zufahrten von Garagen darf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) maximal in einer Breite von 5,00 m in Anspruch genommen werden. Die Zufahrten sind in Hinsicht auf die Versickerung unbelasteter Regenwässer mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

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.

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 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 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 zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe 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:**

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

~~Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Drempel über dem zweiten Vollgeschoss nicht 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) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB):

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. Je neugebildeter Grundstückseinheit sind mindestens 30 % der Flächen der Hausgärten (= Grundstücksfläche - überbaubare Flächen) mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste und Qualitäten zu bepflanzen.

Baumarten (Hochstämme):

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche

oder

Obstsorten

Qualität:
Hochstämme, 3 x v., m. B., StU 8 - 12 cm.

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Coryllus avellana	- Hasel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Philadelphus	- Falscher Jasmin
Potentilla	- Fingerstrauch

Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Spiraea	- Spierstrauch
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Qualität:
Sträucher, 2 x v., o. B., min. 60 - 100 cm
Heister, 2 x v., m. B., min. 150 - 200 cm.

3. Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit lebenden Hecken der folgenden Arten und Qualitäten vorzunehmen:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche

Qualität:
Heister, 2 x v., o. B., mind. 80 - 100 cm

oder

Heckenpflanzen, aus weitem Stand, 2 x v., o. B., mind. 80 - 100 cm, 5 Pflanzen je lfdm.