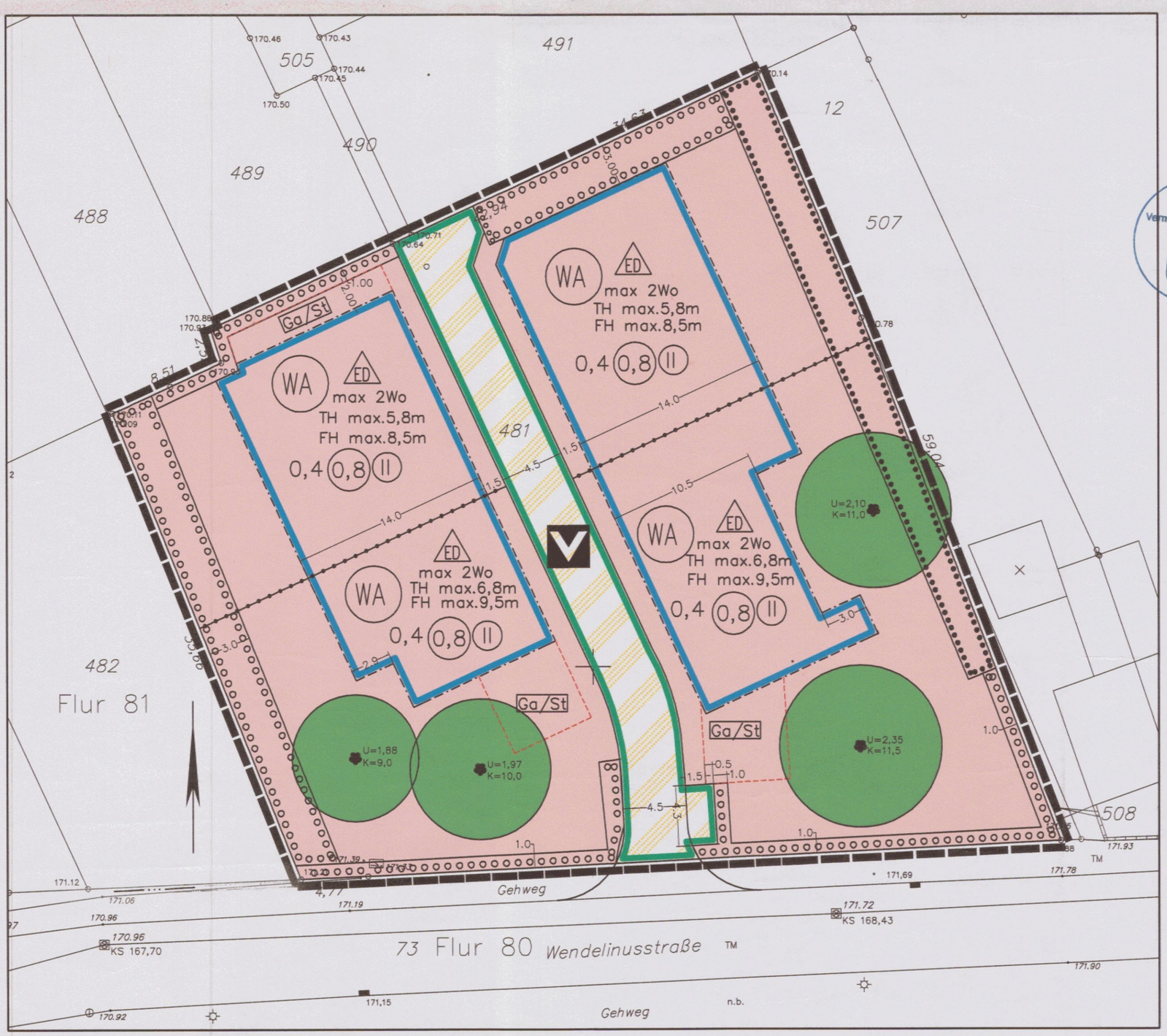

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE		
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS ZWINGEND	max 2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUGRENZEN, BAUWEISE

ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	BAUGRENZEN	Ga / St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - WEIßDORNSCHNITTHECKE
	ERHALTUNG VON BÄUMEN: ZU ERHALTENDER BAUM

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

BESTANDSANGABEN

	FLURSTÜCKSGRENZE		KANALDECKEL
170.96	HÖHENPUNKTE		MAUER

KENNZEICHNUNGEN

Wegen der ungewissen Lage und Eigenschaften verlassener Grubennaue des Bergbaus wird das gesamte Plangebiet gem §9 Abs. 5 Nr. 1 Bau GB als Fläche, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind, gekennzeichnet.

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Für Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zugelassen. Am First dürfen die Dächer einen Versatz haben.
2. Die geneigten Dachflächen der Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich in anthrazitfarbiger Dacheindeckung vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeiträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Im Wurzelbereich der Gehölze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, ist jeglicher Bodenauf- und Bodenabtrag sowie Verdichtung und Versiegelung des Untergrundes untersagt.
2. In den gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

   2.1. Innerhalb der 3,00 m breiten Pflanzstreifen sind auf der gesamten Länge Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch, mit einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m im Verband gemäß der nachfolgenden Artenliste als Mischhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
   Feldahorn, Schlehe, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose, Hasel, Hartriegel.

   Innerhalb der Mischhecken sind zusätzlich Hochstammlaubbäume der nachfolgenden Artenliste, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16 – 18 cm Stammumfang, in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
   Obstbäume, Hainbuche, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche.

   2.2. Innerhalb der 1,00 m breiten Pflanzstreifen sind Schnitthecken aus Gehölzen der nachfolgenden Artenliste, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm hoch, zweireihig versetzt, 5 Pflanzen / lfdm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
   Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster.
3. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen sind sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
4. Garagen, Stellplätze oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie oder in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Im Kronentraufbereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgestzten Einzelbäume sind Gründungen nur in Form von Punktfundamenten zulässig.
5. Die Traufhöhen [TH] der Hauptgebäude (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) werden für die im Norden festgesetzte zwingende zweigeschossige Bauweise auf max. 5,80 m und die Firsthöhen [FH] auf max. 8,50 m über dem fertig hergestellten Erdgeschossfußboden festgesetzt. Für die zwingende zweigeschossige Bauweise im Süden darf die Traufhöhe max. 6,80 m über der angrenzenden fertig hergestellten Verkehrsfläche betragen, und die Firsthöhe ist auf max. 9,50 m über dem fertig hergestellten Erdgeschossfußboden festgesetzt.
6. Die Oberkante der fertig hergestellten Erdgeschossfußböden wird auf max. 0,90m – gemessen über der geplanten fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze - festgesetzt.
7. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis max. 0,5 überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Wasser durchlässig befestigte Flächen sowie Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 19.08.2002.

Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umwelt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez.1990
Stand der Planunterlagen: 05.07. 2002
Eschweiler, den ..... 20....

J. Riemer Öff. best. Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.- Ing. Jürgen Riemer

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 30.10. 2001 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 / 3. Änd. aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 13.11. 2001 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 19.08. 2002

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. §3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 21.11. bis 05.12. 2001.

Eschweiler, den 19.08. 2002.

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 18.04. 2002, in der Zeit vom 06.05. bis 07.06. 2002 offengelegen

Eschweiler, den 19.08. 2002

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 18.09.2002 als Satzung beschlossen worden

Eschweiler, den 23.09. 2002

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.11. 2002 am 14.11. 2002 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler ,den. 14.11. 2002

Die Stadtverwaltung

Erster und Techn. Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.IS.2141), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnug über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen –Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NW.S. 256/SGV.NW.232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

HINWEISE

1. Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein–Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.3.1980 (GV.NW.S. 226/SGV. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Die Erschließung der Baugrundstücke ist nur gesichert, wenn eine ausreichende Rückhaltung der Oberflächenwässer (Dach, Terrasse, andere befestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Bearbeitung der 3. Änderung
in Kooperation von:

PLANUNGSBÜRO URGATZ
Dipl.- Ing. Architektin
Mariabrunnstr. 32 Tel.: 0241 / 4013434
D - 52064 Aachen FAX 0241 / 4016261

ARCHITEKTURBÜRO
BLUM BREUER BRÜCKNER ARCHITEKTEN
PETER-PAUL-STR. 1 52249 ESCHWEILER
TEL.: 02403 / 802400 FAX.: 02403 / 802401

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 3. ÄNDERUNG

- SCHWARZER WEG - M. 1 : 250

ÜBERSICHT 1 : 5.000

