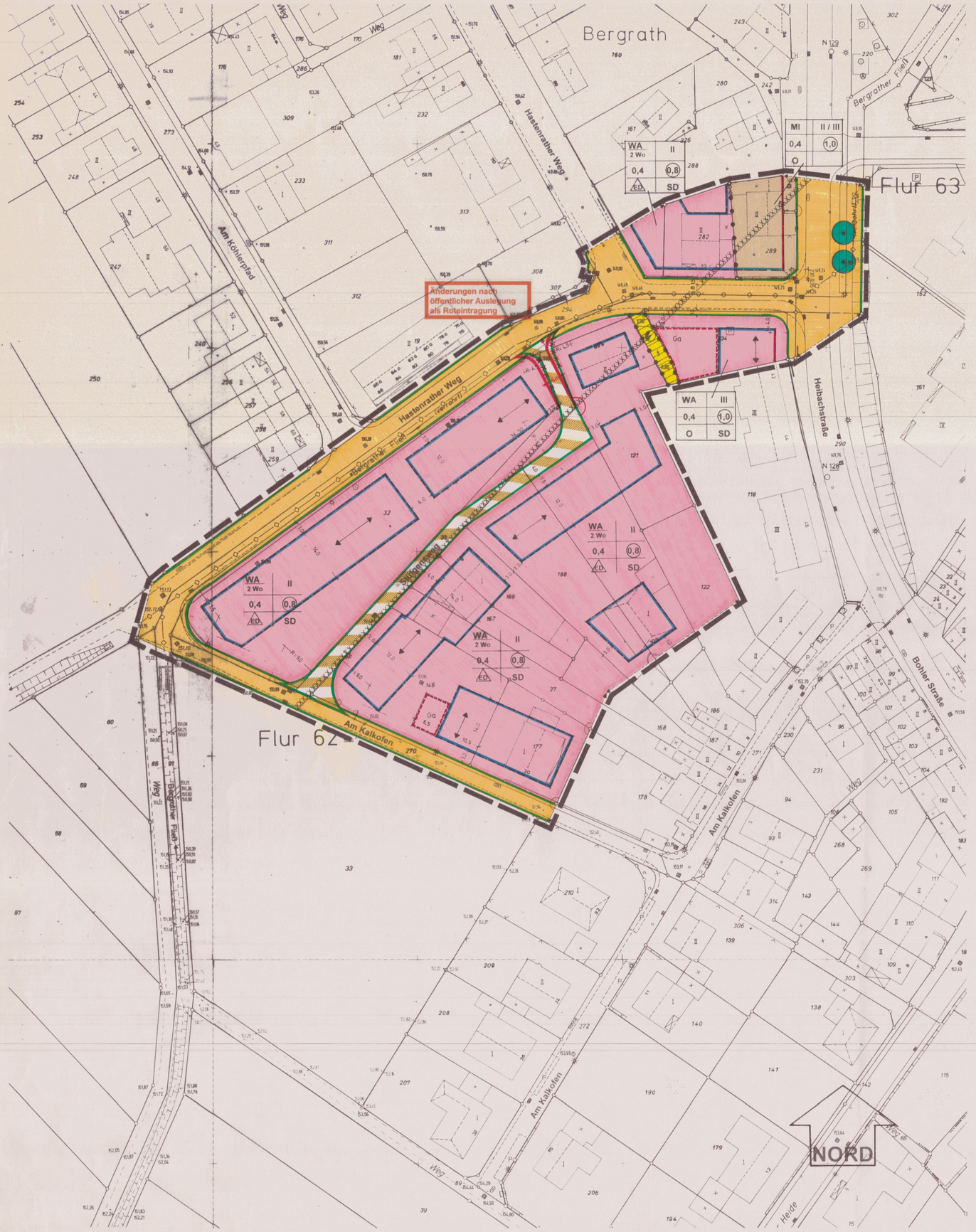
STADT ESCHWEILER — BEBAUUNGSPLAN NR. 37 - KALKOFEN - 6. ÄNDERUNG



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Wohngebäude
- MI — Mischgebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II / III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität
- Unterirdische Hauptabwasserleitung: Bergrather Fließ

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des unterschiedlichen Maßes der Nutzung sowie der unterschiedlichen Bauweise innerhalb des Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Garagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Firstrichtung
- SD — Satteldach

Bestandsangaben

- 12 — Wohngebäude
- X — Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- 188.66 — Höhenangabe

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser.

Außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.

Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude wird bei Straßen mit geringem Längsgefälle (< 3 %) auf max. 0,5 m festgesetzt. Bei Grundstücken an Straßen mit größerem Längsgefälle (> 3 %) wird sie an der Bergseite auf max. 0,3 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Für zweigeschossige Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur in den Dachflächen zulässig, die nicht der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, zugewandt sind.

Der First ist mittig des Baukörpers anzuordnen. Drempel sind zulässig, jedoch darf bei zweigeschossigen Gebäuden die Drempelhöhe von 0,50 m nicht überschritten werden.

Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

Kellergaragen sind im Plangebiet nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen sind mit stark wasserdurchlässigem Material auszubilden.

Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Abstell- bzw. Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

Hinweise

1. **Altlasten**
   Im Süden an die gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Fläche angrenzend befindet sich die Altlastverdachtsfläche 5103/0055. Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Altablagerung. Im Bereich der Altablagerung sind aufgrund der Anfüllung bis zu 6 m und dem daraus gegebenenfalls resultierenden unterschiedlichen Setzungsverhalten Baugrundgutachten durchzuführen.

2. **Bodenverunreinigungen**
   Das bei Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung entnommene Bodenmaterial kann nach den chemischen Analysen unter Beachtung der LAGA-Richtlinie an Ort und Stelle wieder eingebaut werden. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Aushubmaßnahmen sensorisch auffällige Bodenmassen (Farbe, Aussehen, Geruch) vorgefunden werden. Sollte dies der Fall sein, so ist das Umweltamt des Kreises Aachen sofort zu beteiligen.
   Sollte im Bereich der Altablagerung der Anbau von Nutzpflanzen (Salat, Gemüse pp) vorgesehen sein, so sind ergänzende Bodenuntersuchungen nach der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen.

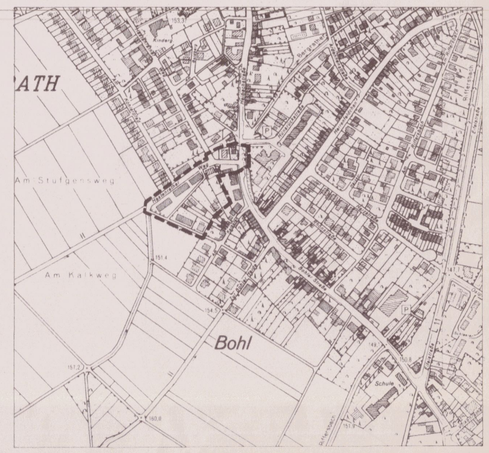
Kennzeichnungen

Der nordwestliche Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Da selbst bei gleichmäßiger Belastung dieser Böden mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen ist, sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Teil des Plangebietes ist daher gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 - KALKOFEN - 6. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5000

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 07.01.2002
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: OKTOBER 2000
Eschweiler, den 07.01.2002
Stadt Obervermessungsrat

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 28.03.2001 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37, 6. ÄND. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 11.04.2001 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 07.01.2002
Bürgermeister — Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 23.04.2001 bis 07.05.2001.
Eschweiler, den 07.01.2002
Bürgermeister — Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluss vom 30.08.2001 in der Zeit vom 24.09.2001 bis 26.10.2001 offengelegen.
Eschweiler, den 07.01.2002
Bürgermeister — Ratsmitglied
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.12.2001 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 07.01.2002
Die Stadtverwaltung
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 28.12.2001 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 07.01.2002
Bürgermeister — Ratsmitglied
Erster und Technischer 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.
- Verordnung 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. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMARKUNG ESCHWEILER FLUR 62 UND 63	MAßSTAB 1 : 500	STAND AUGUST 2001