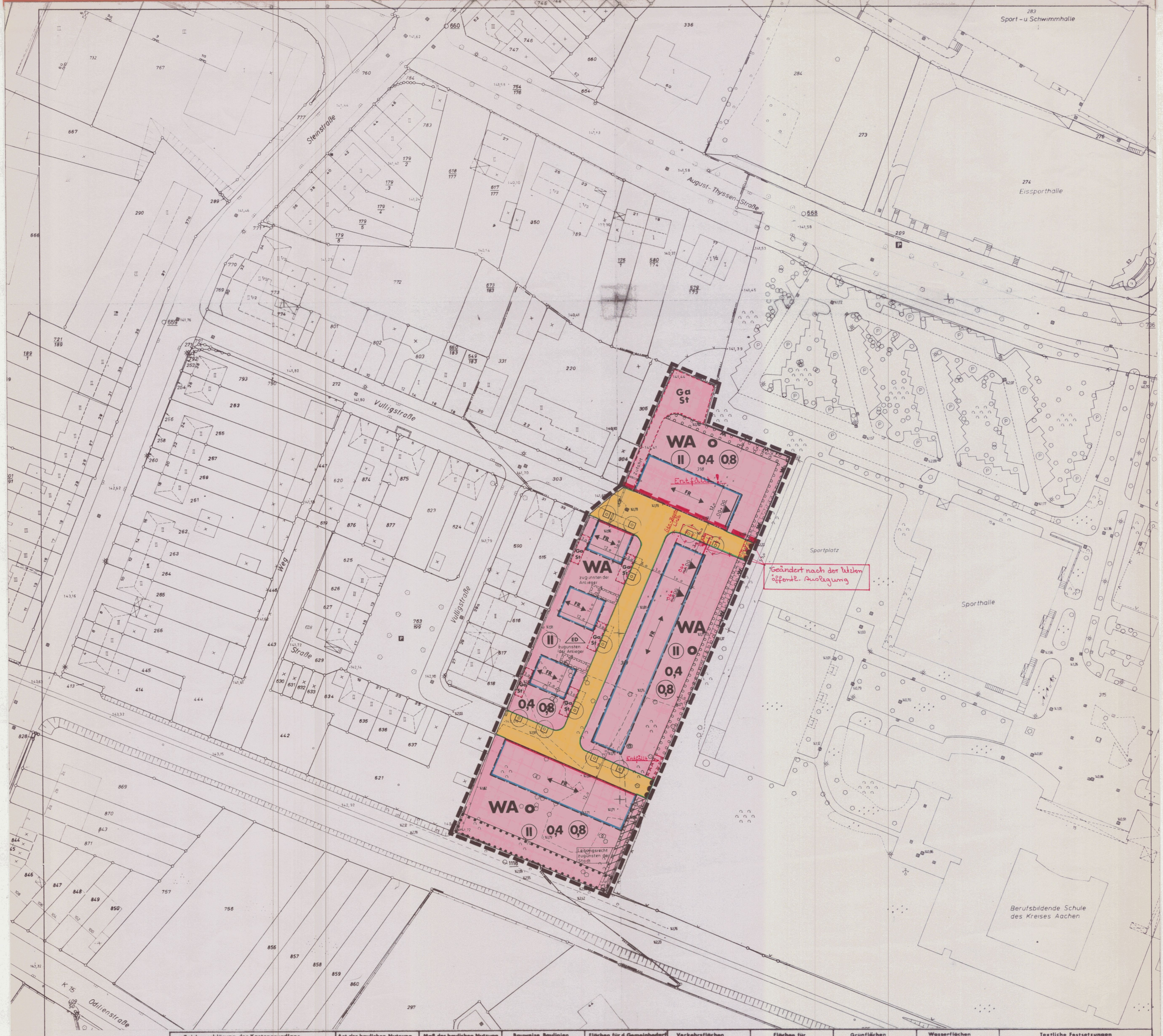


Zeichenerklärung der Kartengrundlage

– Bestand –

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Öffentl. Gebäude
- I, II, III best. Geschoßzahl (Vollgeschoß)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Mauer
- Bordstein
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- G Kappe (Gas)
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Lichtmast (Holz, Eisen)
- Telefonzelle
- einzelner Baum
- 149,51 Höhenangabe
- 56 Höhenschichtlinie
- A Abwasserleitung
- W Wasserleitung
- FG Ferngasleitung
- E Elektrizitätsleitung
- 15 kV Hochspannungsleitung

Art der baulichen Nutzung

PlanzV 1

- WA allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

PlanzV 2

- 0,8 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

PlanzV 3

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für d. Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Guter und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

PlanzV 4

Verkehrsflächen,

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

PlanzV 5+6

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

PlanzV 7+8

Grünflächen

PlanzV 9

Wasserflächen

und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

PlanzV 10

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

PlanzV 11

Flächen für d. Landwirtschaft und Wald

PlanzV 12

Planungen, Nutzungsregel. und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

PlanzV 13

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalsschutz

und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

PlanzV 14

Sonstige Planzeichen

PlanzV 15

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Ga/St Garagen/Stellplätze
- FR Firstrichtung
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- W W Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Anschlussgelände, Schallschutzmaß min. 20 dB

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt
Eschweiler, den 04.02.1998
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990
Stand der Planunterlagen August 1997
Eschweiler, den 19
Stadtobervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 08.10.1996, gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45/4. Änd. aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 11.10.1996 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 04.02.1998
Bürgermeister, Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom bis 19
Eschweiler, den 19
Bürgermeister, Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluß vom 08.10.1996, in der Zeit vom 21.10. bis 04.11.96 offengelegen, sowie dem Beschluß vom 08.10.97, in der Zeit vom 20.10. bis 03.11.97 und dem Beschluß vom 10.12.97, in der Zeit vom 22.12.97 bis 09.01.98 erneut offengelegen.
Eschweiler, den 04.02.1998
Die Stadtverwaltung
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 04.02.1998 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 27.02.1998
Bürgermeister, Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am 19 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 19
Az
Köln, den 19
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.02.1998 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 27.02.1998
Die Stadtverwaltung
Erster Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der ~~bei Satzungsbeschluß~~ zum 31.12.1997 gültigen Fassung

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 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 07. März 1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung

Kennzeichnung

Das Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind.

Auf die DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" wird verwiesen.

Hinweis

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt nach den vorliegenden Unterlagen bei ca. 1 bis 5 m unter Flur.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, daß keine Grundwasserabsenkung, bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgt und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Bereich des mit Einzel- u. Doppelhausbebauung festgesetzten WA sind Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

2. Die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) beträgt max. 6.00 m über OK Fußboden EG.
Die OK Fußboden EG darf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen auf der Grundstücksgrenze um max. 0,50 m überschreiten.

3. Für die Bepflanzunge der hierfür festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten verwendet werden.

Bäume:
Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 1 Baum je Baugrundstück.
Baumsorten:
Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Vogelbeere, Obstbaum

Sträucher:
Höhe 60 - 100 cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m versetzt im Verband.
Strauchsorten:
Vogelbeere, Holunder, Hasel, Faulbaum, Wildrose, Salweide.

4. * gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderl. Schalldämm-Maß R'w 30 dB auszubilden. Dabei ist die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern u. deren Zusatzeinrichtungen" zu beachten.

Geändert nach der letzten öffentl. Auslegung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45°.

2. Vordere Grundstückseinfriedigungen und Grundstückseinfriedigungen entlang der Straße sind nur als lebenden Hecken zulässig.

3. Zur Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster in den mit Planzeichen ▼ kenntlich gemachten Bereichen, sind in den angegebenen Geschossen mit einer schallgedämmten Lüftung auszubilden.

4. Für die Garagen, deren Seitenwände entlang der öffentl. Verkehrsfläche verlaufen, werden ausschließlich Pultdächer festgesetzt.

Stadt Eschweiler

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 45

August – Thyssen – Straße

Gemarkung Eschweiler Flur 30

M. 1:500

ÜBERSICHT M. 1:5000

