

Textliche Festsetzungen

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Herstellung von wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (Zuwegungen, Terrassen usw.) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der Flächen zur Herstellung von Tiefgaragen zulässig.

2. Im übrigen sind Zuwegungen jeglicher Art nur aus stark wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. Die Dachfläche der festgesetzten Tiefgarage ist, soweit sie außerhalb der Baugrenzen hergestellt wird, mit Rasen einzusäen und mit einheimischen Sträuchern, wie Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Wildrose, zu bepflanzen.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Oberhalb der Geländeoberfläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

2. Die Wohnnutzung wird für die festgesetzte II/III-geschossige Bebauung entlang der Odilienstraße für alle Obergeschosse ab dem 1. OG und für die gesamte Bebauung hinter diesem Gebäuderiegel gemäß § 9 Abs. 3 BauGB zwingend festgesetzt.

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

3.1 Bäume:
Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, verpflanzt mit Ballen, Pflanzabstand max. 10 m.
Hainbuche, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche

3.2 Bäume, Einzelstandorte an der Odilienstraße, Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 4 x verpflanzt, mit Ballen,
Sorte: Ahorn

3.3 Sträucher:
Höhe 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzabstand 1,0 m, 2-reihig versetzt.
Hartriegel, Hasel, Schlehe, schwarzer Holunder, Hainbuche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Wildrose.

4. Für die mit (*) gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes festgesetzt:

An den zur K 15 Odilienstr. hin ausgerichteten Fassaden oder Fassadenteile sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Gleiches gilt für die in nördliche Richtung verlaufende Stichstr. bis zu einer Tiefe von mind. 30 m gemessen vom Fahrbahnrand der Odilienstr..

Gemäß der Tabelle 2 der DIN 4109 Teil 6 sind beim Bau der Gebäude folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wand,ggfl. Dach, Fenster) zu berücksichtigen. Im hier vorliegenden Fall wird ein bewertetes Schalldämmaß für die Außenwand von 45 dB und für das Fenster von 40 dB festgesetzt.

Öffentliche Auslegung

Stadt Eschweiler

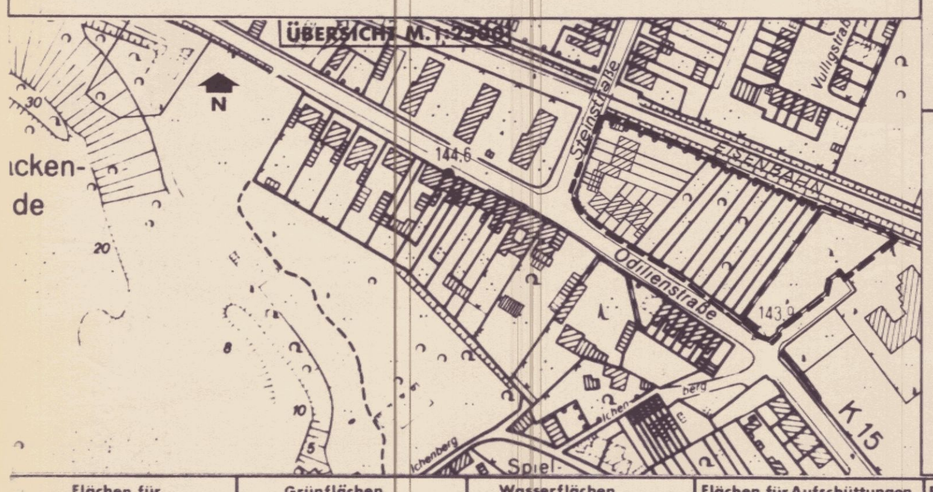
6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51

-Odilienstraße-

Gemarkung Eschweiler **Flur 30, 31**

M. 1:500

ÜBERSICHT M. 1:2500



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
- 156 Höhenschichtlinie
- A Abwasserleitung
- W Wasserleitung
- FG Ferngasleitung
- E Elektrizitätsleitung
- 2 × 35 KV Hochspannungsleitung

Art der baulichen Nutzung – PlanzV 1

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung – PlanzV 2

- 0,8 Geschoßflächenzahlen
- 1,0
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze) über Gehweg
- FR Firstrichtung (mittig der Baukörper)
- Zahl der Vollgeschosse
- II Höchstgrenze
- II/III Mindest-/Höchstgrenze
- SD/~~ZD~~ Satteldach / Dachneigung 35°-40°

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen – PlanzV 3

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für d. Gemeinbedarf – PlanzV 4

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

Verkehrsflächen – PlanzV 5+6

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 24.03.1993
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
Stand der Planunterlagen: Juli 1991
Eschweiler den 24.03.1993
Stadt Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 13.12.1990 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51/6. Änd. aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 08.12.1990 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 24.03.1993
Bürgermeister
Ratsmitglied
Techn. Beigeordneter
Erster

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 11.10. bis 25.10.1991

Eschweiler, den 24.03.1993
Bürgermeister
Ratsmitglied
Techn. Beigeordneter
Erster

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 Bodenschatzen – 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 u. Sträuchern.
- Anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalsschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen – PlanzV 14

Sonstige Planzeichen – PlanzV 15

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TGa Fläche für Garagen unterhalb der fertiggestellten Geländeoberkante
- (*) Passive Schallschutzmaßnahmen für Wohngebäude deren Fassaden oder – teile zur Odilienstr. hin ausgerichtet sind (siehe Begründung u. textliche Festsetzung).

- Mit Geh, -Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger u. der Versorgungsträger.
  Geh-u. Fahrrecht in Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis zu einer lichten Höhe von mind. 3,0/3,5 m
  Leitungsrecht unterhalb d. Geländeoberkante.
- Durchgang
- LH Lichte Höhe

Kennzeichnung

DAS GESAMTE PLANGEBIET WIRD GEM. § 9, ABS. 5, ZIFFER 1 BAU GB GEKENNZEICHNET ALS FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG WEGEN UNSICHERER BAUGRUNDVERHÄLTNISSE (HUMOSES BODENMATERIAL MIT UNTERSCHIEDLICHEN SETZUNGEN BEI BAUGRUNDBELASTUNG), BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN IM GRÜNDUNGSBEREICH ERFORDERLICH SIND.
DIE BAUVORSCHRIFTEN DER DIN 1054 "ZULÄSSIGE BELASTUNG DES BAUGRUNDES" SIND ZU BEACHTEN.

Nachrichtliche Übernahme

- Schutzstreifen für eine vorh. Versorgungsleitung

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß vom 14.10.1992, in der Zeit vom 09.11. bis 09.12.92 offengelegen.

Eschweiler, den 24.03.1993
Die Stadtverwaltung
Techn. Beigeordneter
Erster

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 17.02.92 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 24.03.1993
Bürgermeister
Ratsmitglied
Techn. Beigeordneter
Erster

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am 18.05.1993 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 26.7.1993

Az: 352.12-0711-2039.93
Köln, den 26. Juli 1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Schmidt

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.10.1993 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 18.10.1993
Die Stadtverwaltung
Techn. Beigeordneter
Erster