STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN E 52 6. ÄNDERUNG -AM RIFFERSBACH



Erläuterung der verwendeten Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gestalterische Festsetzungen

- Firstrichtung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 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

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.
Eschweiler, den 23. 06. 2005
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 2003
Eschweiler, den 23. 06. 2005
Stadt.Obervermessungsrat

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 26. 11. 2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 52, 6. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 28. 11. 2003 bekannt gemacht.
Eschweiler, den 23. 06. 2005
Bürgermeister — Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte entsprechend dem Beschluss vom 26. 11. 2003 in der Zeit vom 08. 12. 2003 bis 22. 12. 2003
Eschweiler, den 23. 06. 2005
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom 08. 12. 2004 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 27. 12. 2004 bis 28. 01. 2005 öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den 23. 06. 2005
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom 15. 06. 2005 als Satzung beschlossen.
Eschweiler, den 23. 06. 2005
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 30. 09. 2005 am 01. 10. 2005 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 04. 10. 2005
Erster und Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

   In dem Teil des Mischgebietes, in dem eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, sind innerhalb der überbaubaren Flächen Wohnnutzungen nicht zulässig.

2. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

   Im Bereich der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes werden die folgenden Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung festgeschrieben:

   2.1 Auf den festgesetzten Baumstandorten sind heimische Hochstammlaubbäume, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm (Hainbuche, Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Ulme, Linde) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen. Die Lage der Bäume darf vom zeichnerischen Standort abweichen.

   2.2 Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zudem standortgerechte, heimische Sträucher als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke anzupflanzen:

   - Schnitthecken (Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche, Liguster, Weißdorn), verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, 4-5 Pflanzen/lfm, versetzt;
   - Freiwachsende Hecke (Hasel, Hartriegel, Schlehe, Feldahorn, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum, Liguster), Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m versetzt.

   Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

3. **Aktiver Schallschutz**

   Aus Gründen des Immissionsschutzes können Einfriedigungen (Lärmschutzwände) an den Grundstückgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Kennzeichnung

Wegen der Flurnähe des Grundwassers im Bebauungsplangebiet, wird das gesamte Bebauungsplangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes gemäß §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich zum Schutz vor hohem Grundwasserstand, erforderlich sind. Es ist zu beachten, dass Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen – auch ein zeitweiliges Abpumpen – nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

Hinweis

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich bei der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bodenfunde sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN E 52 - AM RIFFERSBACH - 6. ÄNDERUNG

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 107, 64

M. 1 : 500

STAND DEZEMBER 2004

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000

