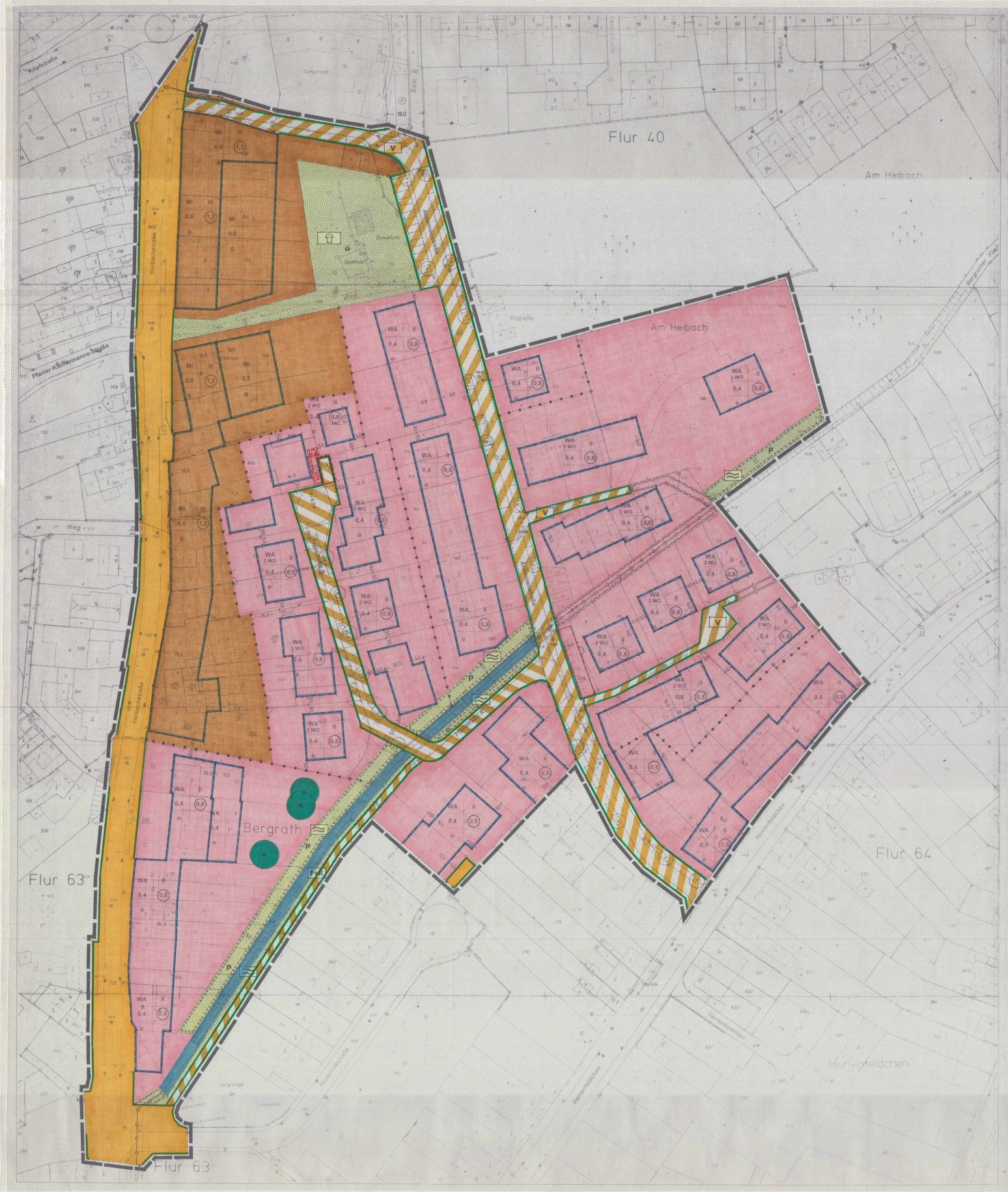
STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 58/4. ÄND.
- ARDENNENSTRASSE -



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt.

Eschweiler, den 03. 01. 2006

Leiter Planungs- u. Vermessungsamt

Die Darstellung der Grenz- und Gebäudegrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dez 1990.
Stand der Planunterlagen: April 2004

Eschweiler, den 03. 01. 2006

Stadt Obervermessungsrat

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 14. 07. 2004 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 58/4. Änderung - Ardennenstraße - aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 24.08.2004 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 03. 01. 2006

Bürgermeister — Ratsmitglied

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 06. 09. 2004 bis 20. 09. 2004

Eschweiler, den 03. 01. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluss vom 10. 11. 2005 in der Zeit vom 28. 11. 2005 bis 23. 12. 2005 offengelegen.

Eschweiler, den 03. 01. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 13. 06. 2006 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 19. 06. 2006

Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 18. 07. 2006 am 19. 07. 2006 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 19. 07. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 der 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. NRW. 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

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 als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Füß- und Radweg

HAUPTABWASSERLEITUNG

- Verrohrter Bereich des Bergrather Fließes

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- - mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
- - mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen"
- P — Private Grünfläche
- - mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen"

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserfläche: Bergrather Fließ

PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Gewässerrandstreifen
- 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
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Eschweiler

ERLÄUTERUNGEN ZUR KARTENGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- 180.66 — Höhenangabe vorhandenes Gelände
- 694 — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DES GEBÄUDEBESITZES, GEMARKUNG ESCHWEILER, FLUR 39, FLURSTÜCK 694 (ROTEINTRAGUNG NACH ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART 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.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

   Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen "Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird" maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

   Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nicht zulässig.

3. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

   Gewässerrandstreifen

   In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" soll sich im unmittelbaren Nahbereich des Gewässers eine Hochstaudenflur durch extensive Pflege entwickeln (maximal einmalige Mahd/Jahr). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln im Bereich des Gewässerrandstreifens ist verboten.

   Entlang des Bachlaufes sind in der öffentlichen Grünfläche hochstämmige Trauerweiden anzupflanzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 10 m betragen.

   In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" soll sich im unmittelbaren Nahbereich des Gewässers eine Hochstaudenflur durch extensive Pflege entwickeln (maximal einmalige Mahd/Jahr). Zulässig ist hier das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Einzelgehölzen (Hasel, Wilder Schneeball, Faulbaum, Weide oder Erle). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln im Bereich des Gewässerrandstreifens ist verboten.

   Straßenbäume

   In der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich sind neunzehn Hochstammlaubbäume anzupflanzen (3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang:
   Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde).

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 58 / 4. ÄNDERUNG
- ARDENNENSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 39, 40, 63, 64

M. 1 : 500

STAND
OKTOBER 2005

ÜBERSICHTSKARTE (OHNE MASSSTAB)

