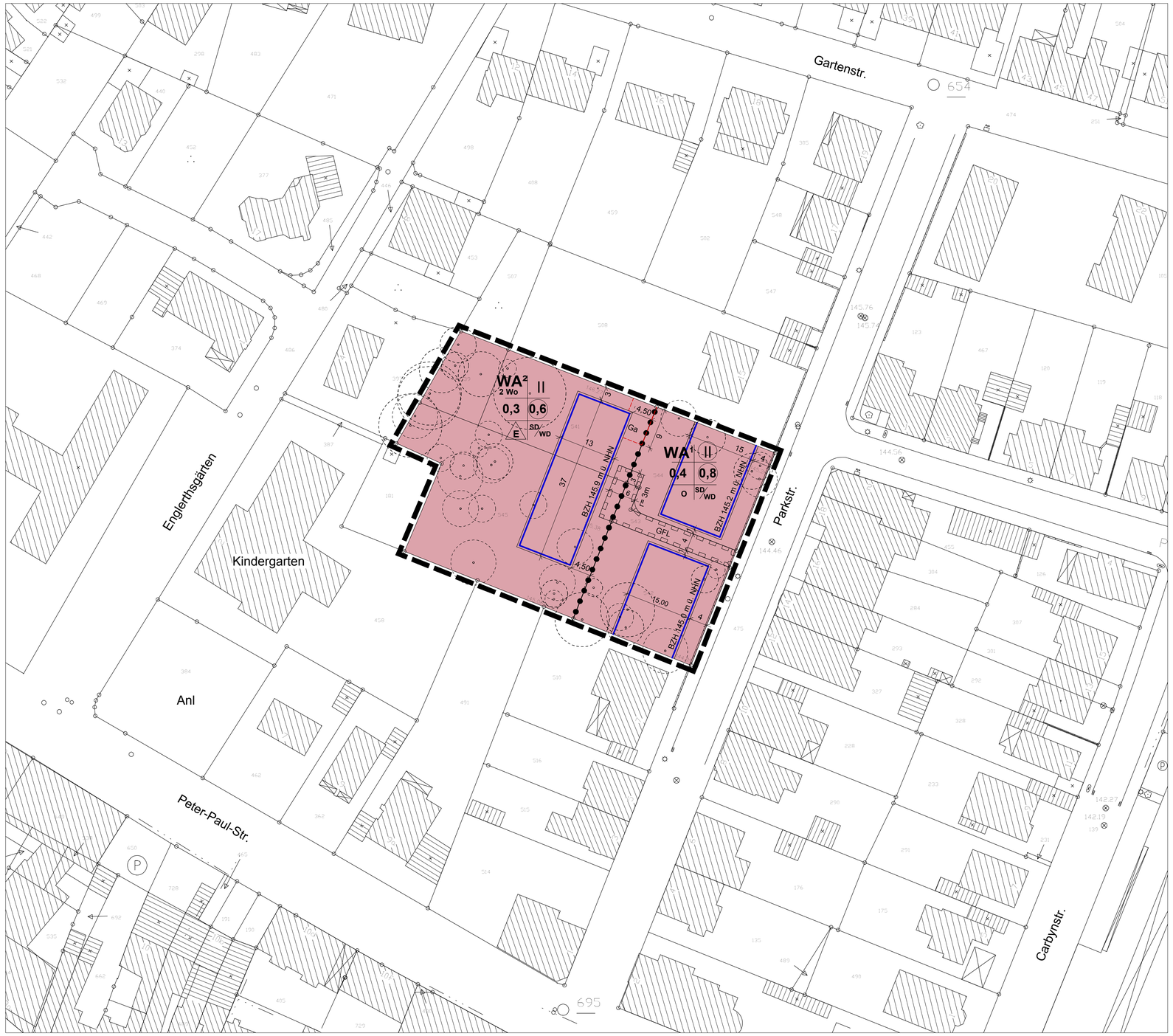


Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Erdgeschoßhöhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
WA¹	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	mind. + 6,0 m max. + 7,0 m	max. + 11,0 m
WA²	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	max. + 6,5 m	max. + 10,5 m

Bezugshöhe ist die jeweils im Baufenster mit BZH angegebene Höhe. Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertiggestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.
Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

3. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf innerhalb des WA² durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
nicht überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des WA² dürfen überdachte Terrassen und / oder eingeschossige Wintergärten die gartenseitige Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie oder zu erschließenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einhalten.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist innerhalb des WA² auf zwei Wohnungen beschränkt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW

1. Dachneigung

Bei eingeschossiger Bauweise sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°, bei einer zweigeschossigen Bauweise nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachgauben und andere Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtlänge maximal bis zu zweidrittel der jeweiligen Traufläge zulässig. Die Abstände der Dachgauben müssen zu den Giebelwänden und Giebeltrennwänden mindestens 1,25 m betragen. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Dachaufbauten innerhalb des WA auf der der Parkstraße zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

3. Dachgestaltung bei Doppelhäusern

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

KENNZEICHNUNG

Baugrund

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung als Folge verlassener Grubenbaue des Bergbaus besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitiungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Bereich der 3. Änderung war wegen Schattenwürfen, Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des WA² wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitiungsdienst empfohlen.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	GRZ Grundflächenzahl
0,6	GFZ Geschoßflächenzahl
II	max. Zahl der Vollgeschosse
II	zwingende Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
	Baugrenze

7. Sonstige Planzeichen

Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
GFL	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der Nutzung
BZH 145,2 m ü. NHN	Bezugshöhe (Angabe in m ü. NHN)

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

SD / WD	Satteldach, Walmdach

9. Sonstige Darstellungen

	Bestandsbäume (Kronentraufbereich) Laub- und Nadelbäume

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.

Eschweiler, den 03.11.2009

.... gez. Dr. Hartlich ..... L.S.
Amtsleiter Planung und Vermessung

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: 17.02.2009

Eschweiler, den 01.09.2009

..... gez. Inden ..... L.S.
Öffentlich best. Vermesser

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 29.01.2009 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 11.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Eschweiler, den 03.11.2009

... gez. Bertram ... L.S. ... gez. Kendziora..
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom 29.01.200 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 24.02.2009 bis 25.03.2009 öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den 03.11.2009

... gez. H. Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom 28.10.2009 als Satzung beschlossen.

Eschweiler, den 03.11.2009

... gez. Bertram.... L.S. ... gez. Kendziora...
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 06.11.2009 am 07.11.2009 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 09.11.2009

... gez. H.Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

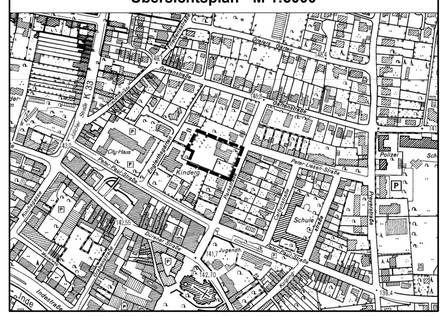
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414, 2004) i.V.m. § 244 BauGB in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132, 1990) 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 (BGBl. I S.58, 1991)

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.

Übersichtsplan M 1:5000



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 60
2. Ausfertigung

3. Änderung
- Englerths Gärten -

Gemarkung Eschweiler, Flur 18 **M 1:500**