1. Planerische Festsetzungen

1.1. Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der Gebäude darf bei den Wohnstraßen mit weniger als 3% Längsgefälle nicht höher als 0,5 m über der Anschnittshöhe, bei Wohnstraßen mit mehr als 3% Längsgefälle an der Bergseite nicht höher als 0,3 m über der Anschnittshöhe Verkehrsfläche erstellt werden.

1.2. Kellergaragen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

1.3. Bei der Errichtung von Doppelhäuser und Hausgruppen ist die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Erschließungsanlage anzuordnen.

2. Gestalterische Festsetzungen - Dachgestaltung- -

2.1. Die Wohngebäude im Planbereich sind mit einer Dachneigung zwischen 33° und 45° zu errichten.

2.2. Für Einzelhäuser ist die Traufhöhe von 4,0 m bis 4,5 m nicht zu überschreiten.

2.3. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen ist die Traufhöhe mit 4,5 m bis 5,0 m max. festgesetzt. (Paarweise in gleicher Höhe)
Die max. Traufhöhe bemißt sich nach der Wandhöhe der Außenmauern und wird senkrecht zur Wand gemessen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche-hintere Anschnittshöhe fertiger Erschließungsanlage- bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

3. Gestalterische Festsetzungen - Äußere Gestaltung -

3.1. Aus entwässerungstechnischen Gründen dürfen nur die überbaubaren Flächen versiegelt werden.
Zuwegungen und Zufahrten zu den Gebäuden sind mit stark wasserdurchlässigem Material auszubilden.

3.2. Aus Gründen des passiven Schallschutzes dürfen alle Räume der Baukörper die der Immissionsquelle zugewandt sind und den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht belichtet und belüftet werden.
Hiervon ausgenommen sind Küchen, Treppenhäuser und Nebenräume.
Die notwendigen Fenster sind, zum Schutz gegen Lärm von außen, als Schallschutzfenster auszubilden.

3.3. Der im Bebauungsplan festgelegte Überhang (Freihaltezone) beidseitig der Wohnstraßen (1 m breit) ist von jeglichen Einrichtungsgegenständen freizuhalten und mit Rasen oder Bodendecker zu bepflanzen.

Öffentliche Auslegung

Stadt Eschweiler

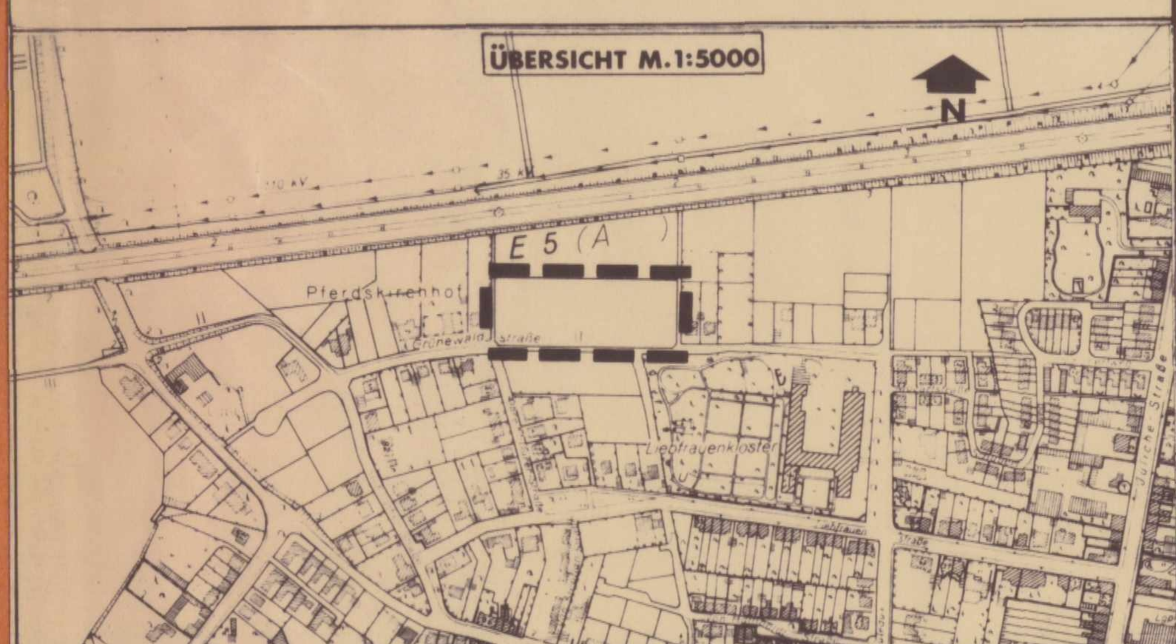
Änderungsplan 1 zum Bebauungsplan Nr. 73

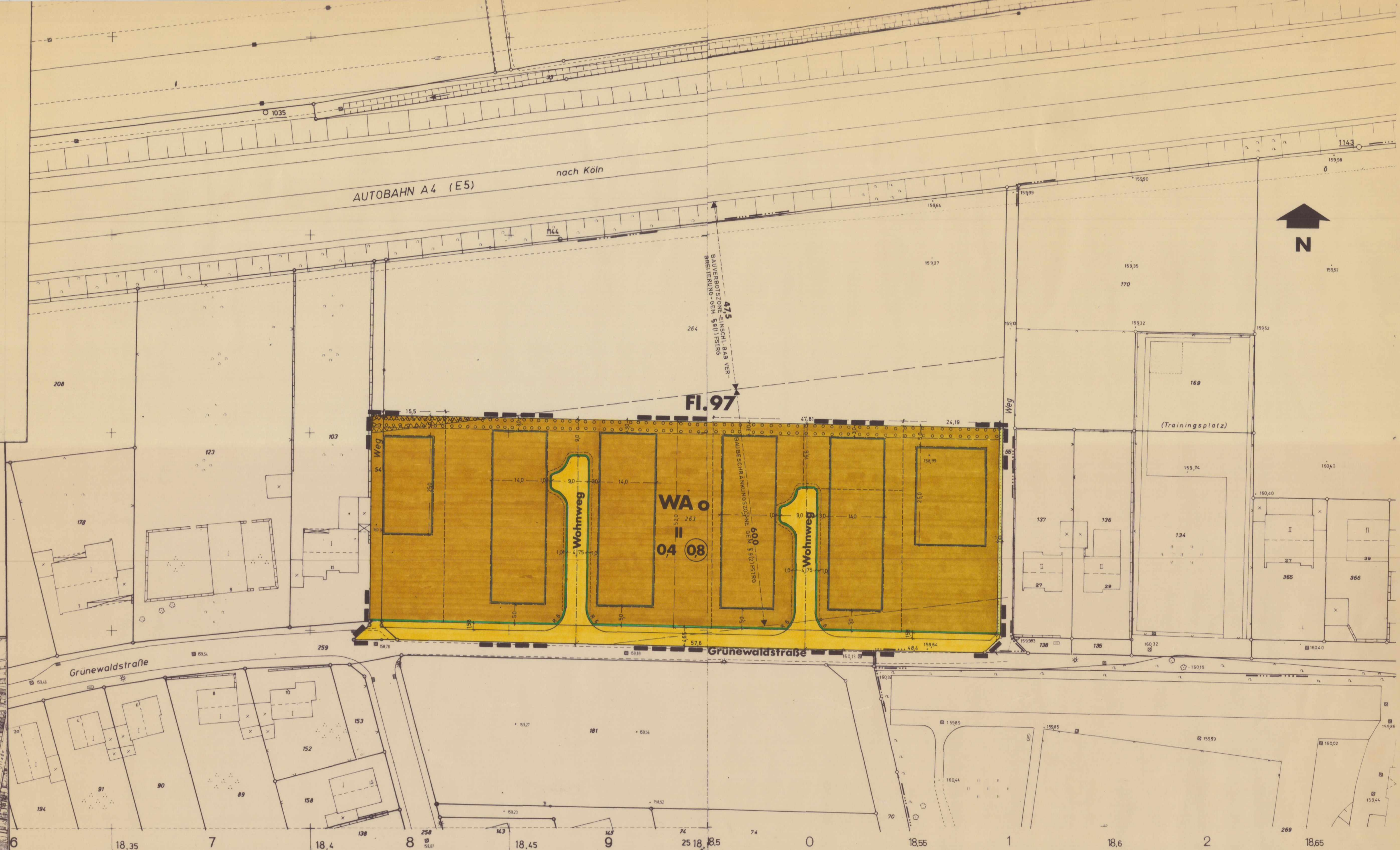
- Grünewaldstrasse -

Gemarkung Eschweiler Flur 97

M.1: 500

ÜBERSICHT M.1:5000





Zeichenerklärung der Kartengrundlage – Bestand –

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Öffentl. Gebäude
- I, II, III best. Geschoßzahl (Vollgeschoß)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Mauer
- Bordstein
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kappe (Gas)
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Lichtmast (Holz, Eisen)
- Telefonzelle
- einzelner Baum
- 149,51 Höhenangabe
- 156 Höhenschichtlinie
- A Abwasserleitung
- W Wasserleitung
- FG Ferngasleitung
- E Elektrizitätsleitung
- Hochspannungsleitung 35 KV

Art der baulichen Nutzung – PlanzV 1

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung – PlanzV 2

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen – PlanzV 3

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für d. Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Güter 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

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 für die Forstwirtschaft – PlanzV 12

- Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregel. und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft – PlanzV 13

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Sonstige Planzeichen – PlanzV 15

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (BAB Bauverbotszone)

Textliche Festsetzungen

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 23.01. 1986
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
Stand der Planunterlagen: Januar 1985
Eschweiler, den 23.01. 1986
Stadt. Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 19.05.1985 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Änderungsplan 1 zum Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 15.06. 1985 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 23.01. 1986
Bürgermeister Ratsmitglied
~~Stadtdirektor~~ Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a (2) des Bundesbaugesetzes erfolgte vom 25.06.1985 bis 09.07. 1985
Eschweiler, den 23.01. 1986
Bürgermeister Ratsmitglied
~~Stadtdirektor~~ Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes, entsprechend dem Beschluß vom 29.08. 1985, in der Zeit vom 25.09.1985 bis 25.10.1985 offengelegen.
Eschweiler, den 23.01. 1986
Die Stadtverwaltung
I.V.
~~Stadtdirektor~~ Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 19.12.1985 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 23.01. 1986
Bürgermeister Ratsmitglied
I.V.
~~Stadtdirektor~~ Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes durch Verfügung vom 29. Juli 1986 genehmigt worden.
Köln, den 29.7. 1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes durch Bekanntmachung vom 29.08. 1986 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Eschweiler, den 12.09. 1986
Die Stadtverwaltung
I.V.
~~Stadtdirektor~~ Erster Beigeordneter

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet wird gemäß §9 (5) BBauG gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung als Folge verlassener Grubenbaue des Bergbaues und möglichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen des Braunkohlenbergbaues, besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Fassung vom 05.08.1985