STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN NR. 78 - WALDSIEDLUNG -



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung bzw. unterschiedliche Bauweise innerhalb des Baugebietes
- geneigtes Dach mindestens 21° Dachneigung
- Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Grünflächen

- G — öffentliche Grünfläche Gehölzinsel
- GS — öffentliche Grünfläche Gehölzinsel / Spielplatz
- G — private Grünfläche Gehölzinsel

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

- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen, Wildstrauchhecke
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- I, II — bestehende Geschosszahl (Vollgeschoss)
- Flurgrenze
- Mauer
- Straßenbeleuchtung
- Kanalschacht
- vorhandene Bäume
- 196.22 — Höhenangabe vorhandenes Gelände
- 181 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- KV - Leitung

Textliche Festsetzungen

Art und Maß 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.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Im Bereich der bis zweigeschossig festgesetzten Bebauung wird die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und die Firsthöhe auf 12,50 m - gemessen über der geplanten fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze - festgesetzt.

Bei der eingeschossig festgesetzten Bebauung darf die Höhe der Drempel im Dachgeschoss 0,75 m nicht überschreiten.

Bei der bis zweigeschossig festgesetzten Bebauung darf die Höhe der Drempel im Dachgeschoss über dem I. Obergeschoss 0,50 m nicht überschreiten.

Sofern und soweit im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten errichtet werden, wird an der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 15 m gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze die Geländehöhe entsprechend der geplanten Anschlusshöhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (siehe Anlage zur Begründung) als Mindesthöhe festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind seitliche Grundstücksgrenzen entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grünordnerische Festsetzungen

Pro Wohnhausgrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß der nachfolgenden Liste zu pflanzen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke sind abgesehen von dem Bereich der festgesetzten Wildstrauchhecke in einem Streifen von 0,75 m Breite Hecken gemäß der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung gemäß der nachfolgenden Liste gepflanzt werden.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 24 Bäume gemäß der nachfolgenden Liste anzupflanzen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher gilt ebenso die nachfolgende Liste.

Für die festgesetzte Wildstrauchhecke sind darüber hinaus 5 verschiedene Sorten Sträucher zu verwenden.

Die private Grünfläche ist zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen mit drei Obstbäumen gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen.

Gehölzarten für die Bepflanzung von Gärten und Grünflächen sowie zur Heckenanlage

Laubbäume und Obstbäume:
Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus hybride

Äpfel
Aachener Hausapfel
Breitauge
Danziger Kantapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Alexander
Klarapfel
Rote Sternrenette
Seidenhemdchen

Birnen
Münsterbirne

Pflaumen
Althaus Reneclaude
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge

Sonstige
Holzapfel
Mispel
Quitte
Walnuss
Wildbirne

Sträucher:
Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 1,50 m x 1,50 m im Verband

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Salweide	Salix caprea
Feldahorn	Acer campestre
Hundsrose	Rosa canina
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus laevigata

Hecken:
Höhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, zweireihig versetzt
5 Pflanzen / lfd. m

Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus laevigata

Gestalterische Festsetzungen

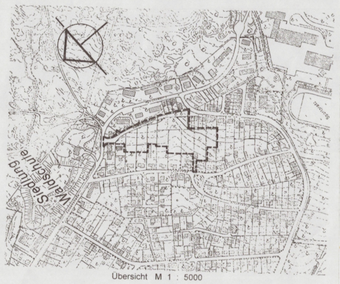
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Für die Dachdeckung sind nur die Farbtöne anthrazit, braun und rot zulässig. Bei einer Metalldeckung können Ausnahmen zugelassen werden.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu erstellen.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 78
- WALDSIEDLUNG -

GEMARKUNG	ESCHWEILER	FLUR 110
STAND	JUNI 2001	M 1 : 500



Übersicht M 1 : 5000

Initiator: GbR Breitner / Mattäus / Moll / Ostermann
vertreten durch Herrn Hans Peter Moll
Stresemannstr. 28, 41236 Mönchengladbach

Planverfasser: ars GmbH
Architekt Dr. Ing. Harald Schmitt
Luchemer Str. 4-6, 52379 Langerwehe

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 19.12.2001
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: November 2001
Eschweiler, den 19.12.2001
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 28.03.2001 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78, aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 11.04.2001 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 19.12.2001
Bürgermeister
Im Auftrag
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 23.04.2001 bis 07.05.2001.
Eschweiler, den 19.12.2001
Bürgermeister
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20.06.2001, in der Zeit vom 20.08.2001 bis 21.09.2001 offengelegen.
Eschweiler, den 19.12.2001
Bürgermeister
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 13.12.2001 als Satzung beschlossen worden
Eschweiler, den 19.12.2001
Bürgermeister
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28.12.2001 als Satzung in Kraft getreten
Eschweiler, den 07.01.2002
Die Stadtverwaltung
Erster Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

*Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan 1990 (BGBl IS.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990;
*Bauordnung für das Land NRW-Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV.NRW.S.256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.