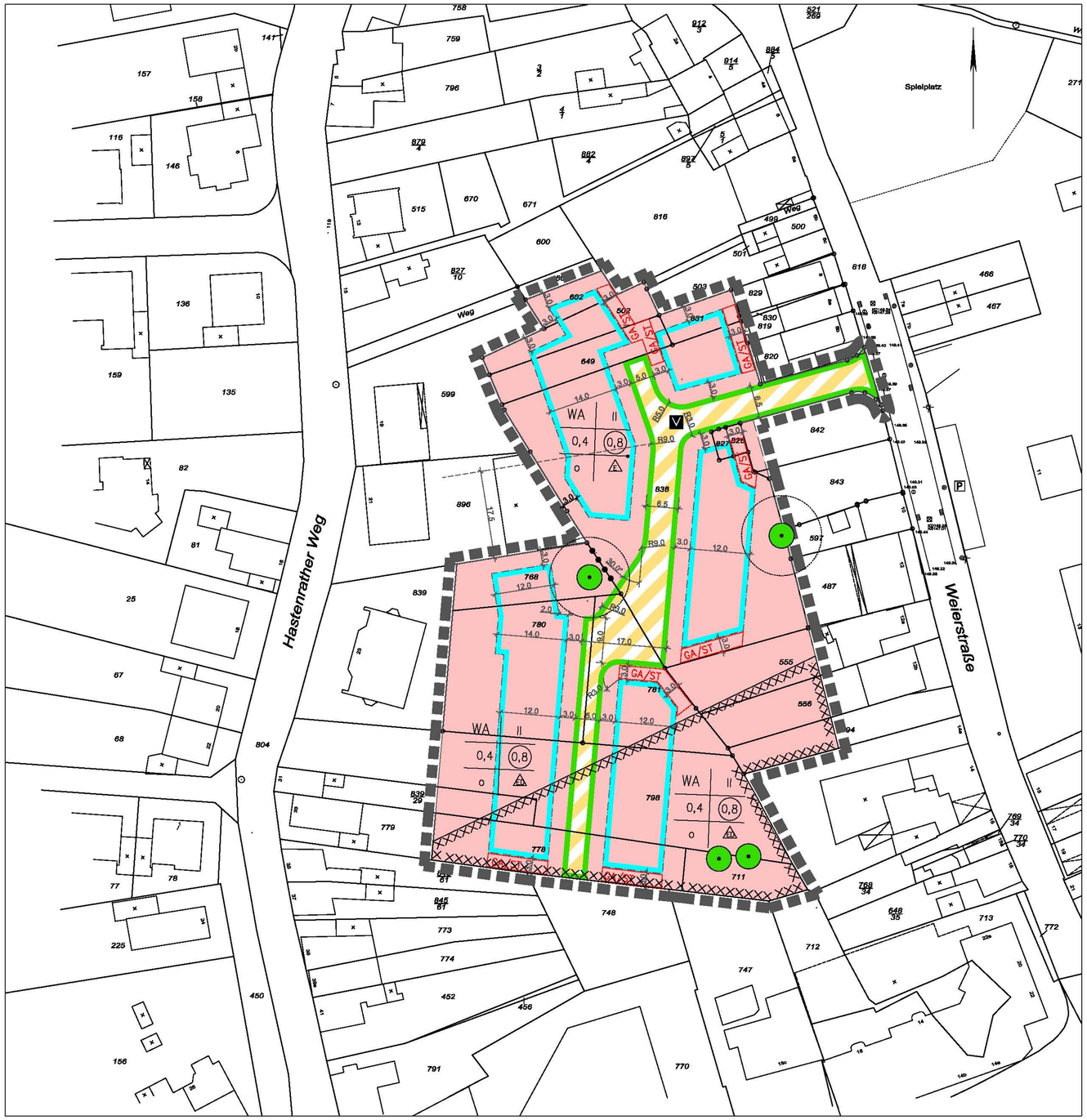
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 90 / 1. ÄNDERUNG - KOPFSTRASSE-



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die im WA gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Erdgeschosshöhe beträgt mindestens +/- 0,00 m und maximal + 0,50 m.
Die zulässige Trauf-/ Wandhöhe beträgt maximal 7,00 m.
Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,0 m.
Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.
Als Erdgeschosshöhe gilt die Höhe der fertiggestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.
Als Trauf-/ Wandhöhe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
Als Firsthöhe gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

4. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. Anpflanzen von Hecken

Vordere Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Anzupflanzen sind Rotbuche, Hainbuche, Weißdom oder Liguster, Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen/lfd. m, zweireihig versetzt.

6. Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Hochstammlaubbaum anzupflanzen. Anzupflanzen sind Stieleichen-, Ahorn-, Linden- oder Obstbaumhochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

7. Gestalterische Festsetzung

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

KENNZEICHNUNG

In dem gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

HINWEIS

Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September.2004 (BGBl. I S. 2414), 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) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) in der bei Satzungsbeschluss geltenden Fassung;
- 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.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- (0,8) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- zu erhaltende Bäume

6. Kennzeichnung

- Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind

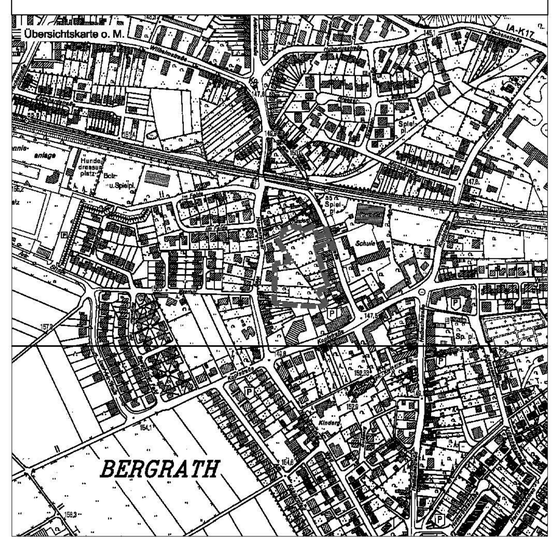
7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GA/ST — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 90 / 1. ÄNDERUNG - KOPFSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 39



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 20.12. 2012

..... gez. Dr. Hartlich ..... L.S.
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

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: Februar 2012
Eschweiler, den 19.12.2012

..... gez. Schumacher ..... L.S.
Vermessungsbüro Dipl. Ing. Schumacher O.b.V.i.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.05.2012 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 90 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 04.07.2012 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 20.12.2012

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... .20..... bis ..... 20..... .

Eschweiler, den .... .20.....

.....
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom24.05.2012 , in der Zeit vom 12.07.2012 bis 13.08.2012 offengelegen.

Eschweiler, den 20.12.2012

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 19.12.2012 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 20.12.2012

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

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 24.01.2013 am 25.01.2013 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 31.01.2013

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