Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 91

Heibachstraße

Gemarkung Eschweiler Flur 39 59 62 63

M. 1:500

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 3 BBauG)

1. Die mit Planzeichen ⩙⩙ gekennzeichneten Flächen, sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, auf denen Einfriedigungen und Anpflanzungen höchstens 0,6 m hoch gehalten werden dürfen.
2. Von der Festsetzung der zwingenden mehrgeschossigen Bebauung, sind Garagen und Nebenanlagen ausgenommen.
3. Im Bereich der mit Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen, können Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO von der Baulinie zurückgesetzt werden.
4. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude ist so anzuordnen, daß nicht mehr als zwei Vorlegestufen Höhenunterschied zwischen der Anschnittshöhe der Verkehrsfläche und der obersten des Erdgeschoßfußbodens vorhanden sind.
5. Bei den mit MI I ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Garagen, Nebenanlagen und die zur gewerblichen Nutzung erforderlichen Gebäude zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 103 Abs. 1, Nr. 1 und 5 der BauO NW.

1. Dachgestaltung:

1.1 Bei Grenzbebauung müssen Trauf- und Firsthöhen der aneinanderstoßenden Gebäude aufeinander abgestimmt sein.

1.2 Bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Drempelhöhe bis max. 1,5 m zugelassen.

1.3 Dachgauben dürfen bis höchstens 2/3 der Dachfläche ausgebaut werden.
Die Abstände der Dachgauben von den Giebel- und Gebäudetrennwänden werden mit 1,25 m festgelegt.

1.4 Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, hierbei wird die Drempelhöhe auf max. 0,5 m festgelegt.

Zeichenerklärung der Kartenunterlage	Art der baulichen Nutzung (PlanzVO 1)	Maß der baulichen Nutzung (PlanzVO 2)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzVO 3)	Flächen für den Gemeinbedarf (PlanzVO 4)	Verkehrsflächen (PlanzVO 5 u. 6)	Flächen für Versorgungsanlagen (PlanzVO 7)	Führung von Versorgungsleitungen (PlanzVO 8)	Grünflächen (PlanzVO 9)	Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen (PlanzVO 11)	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (PlanzVO 12)	Sonstige Festsetzungen (PlanzVO 13)	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (PlanzVO 14)
Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude; Öffentl. Gebäude; Mauer; I, II, III Zahl der Geschosse	WR Reines Wohngebiet; WA Allgemeines Wohngebiet; MI Mischgebiet; MK Kerngebiet; GE Gewerbegebiet; GI Industriegebiet; SO Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse: II/III zwingend oder als Höchstgrenze; GA Grundflächenzahl; GF Geschoßflächenzahl; BM Baumassenzahl	Offene Bauweise; Geschlossene Bauweise; Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig; Nur Hausgruppen zulässig; Baulinie; Baugrenze	Gemeinbedarfsfläche; Kirche; Kindergarten	Straßenverkehrsflächen; Öffentliche Parkflächen; Straßenbegrenzungslinie; Begrenzung sonstl. Verkehrsfl.; Zu- u. Ausfahrt verboten	Flächen oder Baugrundst. für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwässer oder festen Abfallstoffen; Umformerstation	Schutzstreifen	Grünflächen; Spielplatz	Flächen für Aufschüttungen; Flächen für Abgrabungen u. Gewinnung v. Bodenschätzen	Flächen für die Landwirtschaft; Flächen für Erwerbsgärtnereien; Flächen für die Forstwirtschaft; Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	Ga Flächen für Garagen; St Flächen für Stellplätze; Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten d. Anlieger; Von der Bebauung freizuhaltende Flächen; Abgrenzung unterschiedl. baulicher Nutzung; Abgrenzung der Baugebiete; Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen; Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Firstrichtung; Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit	Wasserrechtliche Festsetzungen Wasserlauf 3. Ordnung

Textliche Festsetzungen

Stadtvermessungsamtsrat

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.
Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist genehmigt.

Eschweiler, den 19.4. 1978

Stadtvermessungsrat z. A.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 28.2.1978 / 7.4.1978 gemäß § 2 (1) (6) des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 91 aufzustellen und offenzulegen.

Eschweiler, den 19.4. 1978

Der Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 11.4.1978 bis 11.5.1978 offengelegen.

Eschweiler, den 22.5. 1978

Die Stadtverwaltung

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 15.11.1978 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 23.11. 1978

Ratsmitglied

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ~~durch Verfügung vom~~ am 04. Juli 1979 genehmigt worden.

Köln, den 04. Juli 1979

Der Regierungspräsident

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes durch Bekanntmachung vom 15.10.1979 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Eschweiler, den 07.11. 1979

Die Vervielfältigung

Stadtdirektor