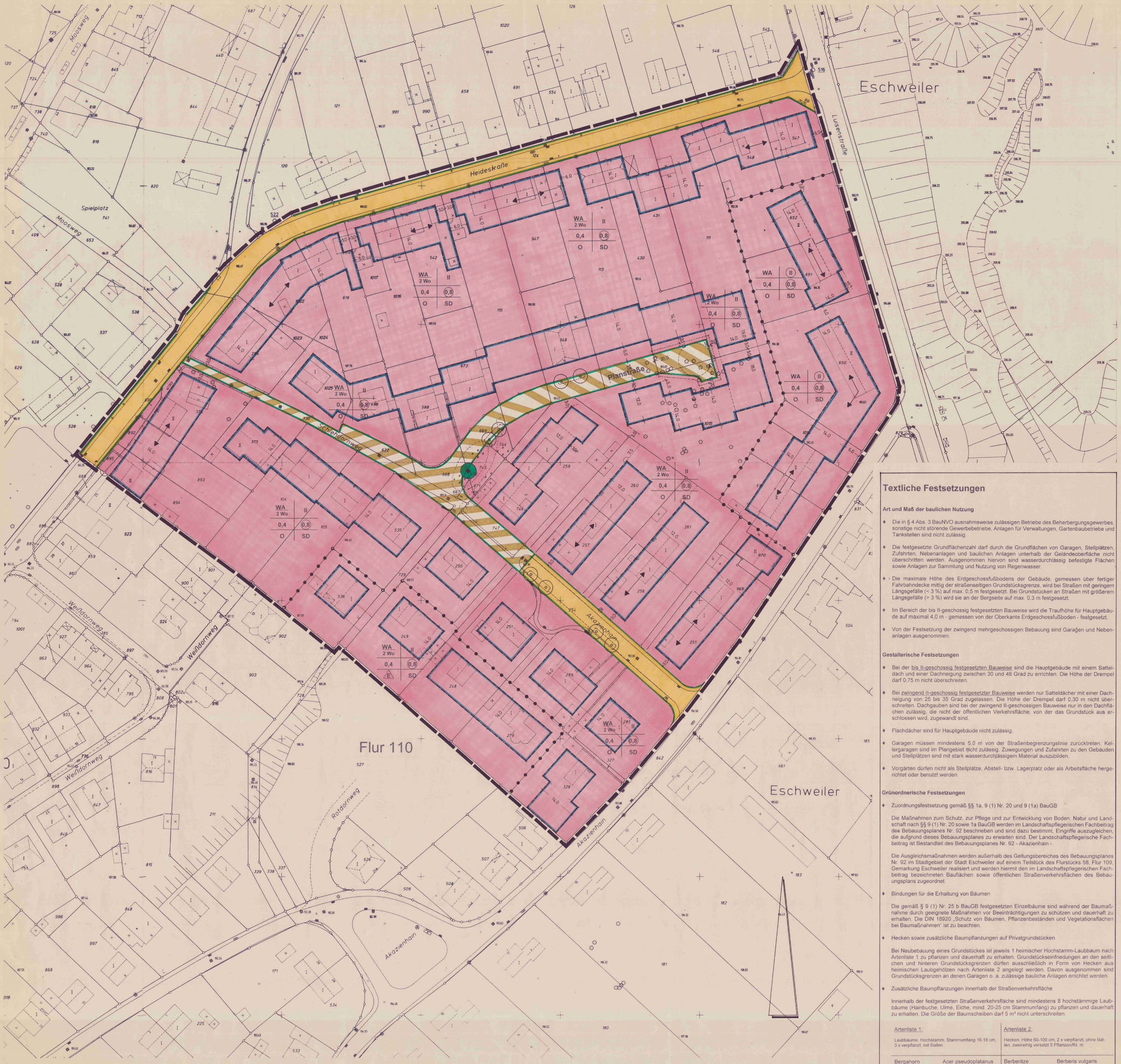
STADT ESCHWEILER — BEBAUUNGSPLAN NR. 92 - AKAZIENHAIN -



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O — Offene Bauweise
- (E) — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung bzw. der unterschiedlichen Bauweise innerhalb des Baugebietes

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Firstrichtung
- SD — Satteldach

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

- zu erhaltende Bäume

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- 123 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

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.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser.
- Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze, wird bei Straßen mit geringem Längsgefälle (< 3 %) auf max. 0,5 m festgesetzt. Bei Grundstücken an Straßen mit größerem Längsgefälle (> 3 %) wird sie an der Bergseite auf max. 0,3 m festgesetzt.
- Im Bereich der bis II-geschossig festgesetzten Bauweise wird die Traufhöhe für Hauptgebäude auf maximal 4,0 m - gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden - festgesetzt.
- Von der Festsetzung der zwingend mehrgeschossigen Bebauung sind Garagen und Nebenanlagen ausgenommen.

Gestalterische Festsetzungen

- Bei der bis II-geschossig festgesetzten Bauweise sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad zu errichten. Die Höhe der Drempel darf 0,75 m nicht überschreiten.
- Bei zwingend II-geschossig festgesetzter Bauweise werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zugelassen. Die Höhe der Drempel darf 0,30 m nicht überschreiten. Dachgauben sind bei der zwingend II-geschossigen Bauweise nur in den Dachflächen zulässig, die nicht der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück aus erschlossen wird, zugewandt sind.
- Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.
- Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten. Kellergaragen sind im Plangebiet nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen sind mit stark wasserdurchlässigem Material auszubilden.
- Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Abstell- bzw. Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

- Zuordnungsfestsetzung gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 20 und 9 (1a) BauGB

  Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9 (1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 92 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 92 - Akazienhain -.

  Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf einem Teilstück des Flurstücks 58, Flur 109, Gemarkung Eschweiler realisiert und werden hiermit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichneten Bauflächen sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplans zugeordnet.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

  Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- Hecken sowie zusätzliche Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

  Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils 1 heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückseinfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen dürfen ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 angelegt werden. Davon ausgenommen sind Grundstücksgrenzen an denen Garagen o. a. zulässige bauliche Anlagen errichtet werden.
- Zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

  Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 hochstämmige Laubbäume (Hainbuche, Ulme, Eiche, mind. 20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 5 m² nicht unterschreiten.

Artenliste 1: Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen		Artenliste 2: Hecken, Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, zweireihig versetzt 5 Pflanzen/lfd. m	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Weißdorn	Crataegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur	Rotdorn	Crataegus laevigata
Vogelkirsche	Prunus avium		
Vogelbeere	Sorbus aucuparia		
Winterlinde	Tilia cordata		
Ulme	Ulmus hybride		

Hinweise

- Altlasten

  Im Bereich der an das Plangebiet im Südwesten angrenzenden Flurstücke 506 und 527 liegt die Altablagerung „Am Rosenstock" (Nr. 5203/0232). Es handelt sich dabei um teilweise anthropogene Aufschüttungen mit Mächtigkeiten bis zu 4 m. Die Aufschüttung setzt sich aus Haldenmaterial, Erdaushub, Bauschutt und Glasbruch zusammen. Die Analyseergebnisse liegen dem Kreis Aachen vor und können dort eingesehen werden.

  Umnutzungen und Baumaßnahmen in dem Bereich, der an die außerhalb des Plangebietes liegende Altlastenverdachtsfläche angrenzt, sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Bodenschutz/Altlasten (Tel.: 0241/5198-407 oder -614) vorzulegen.
- Grundwasser

  Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich nach den vorliegenden Unterlagen bei ca. < 5,0 m unter Flur. Es sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen, zu berücksichtigen.

  Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.
- Pflanzgebot

  Die Stadt behält sich vor, gem. § 178 BauGB die Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, ihr Grundstück innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Kennzeichnungen

- Das gesamte Plangebiet wird nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt.
Eschweiler, den 21.08.2002
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 2000
Eschweiler, den 21.08.2002
Stadt Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ~~14.02.2001~~ 12.03.2001 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 92 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 02.03.2001 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 21.08.2002
Bürgermeister — Ratsmitglied
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 12.03.2001 bis 26.03.2001.
Eschweiler, den 21.08.2002
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ~~07.11.2001~~ 13.12.2001 in der Zeit vom 07.01.2002 bis 08.02.2002 offengelegen.
Eschweiler, den 21.08.2002
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 18.09.2002, als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 23.09.2002
Bürgermeister — Ratsmitglied

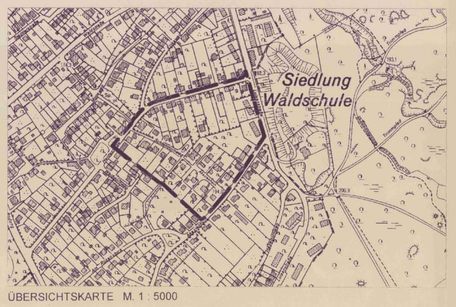
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.11.02 am 14.11.2002, als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 14.11.2002
Die Stadtverwaltung
Bürgermeister

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. Januar 1990 (BGBl IS.132) 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.
- 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.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 92 - AKAZIENHAIN -



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000

GEMARKUNG ESCHWEILER, FLUR 110	MAßSTAB 1 : 500	STAND: OKTOBER 2001