Stadt Eschweiler

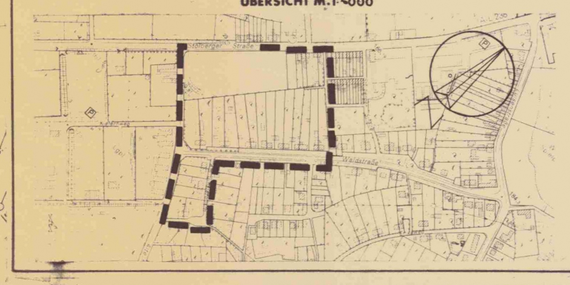
Bebauungsplan Nr. E 98

Waldstraße

Gemarkung Eschweiler **Flur 46, 110**

M. 1:500

ÜBERSICHT M. 1:5000



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen an Straßeneinmündungen sind Sichtfreiflächen zur Erhaltung der Übersichtlichkeit des Straßenverkehrs.
Auf diesen Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
Die Höhe der Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, wird für diese Flächen auf maximal 0,60 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Verkehrsfläche begrenzt.

2. Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der Wohngebäude darf bei Straßen mit mehr als 3% Längsgefälle an der Bergseite nicht höher als 0,30 m, sonst 0,50 m über der Anschnittshöhe der Verkehrsfläche von der das Grundstück aus erschlossen wird, erstellt werden.

3. In dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet - Zone GE(A) sind die in § 8 Abs. 2 Ziffern 2 u. 3 BauNVO und in der Zone GE(B) die in §8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig.

3a In den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes sind folgende Betriebsstätten (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO) zulässig:

GE (A)

I. Kraftfahrzeugreparatur - Werkstätten für Personenkraftwagen (ohne Lackier - oder Karosseriesabteilungen).

II. Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-,Telegrafie- u. Elektrogerätebaues, sowie der sonstigen elektronischen u. feinmechaniachen Industrie.

III. Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien,in geschlossenen Hallen.

IV. Anlagen zur Runderneuerung von Reifen.

V. Tischlereien, Schreinereien.

VI. Druckereien ohne Rotationsdruck.

VII. Kleiderfabriken

GE (B)

I. Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und Möbelmontage.

II. Anlagen zur Herstellung von Schuhcrem u. Bohnerwachs.

III. Anlagen zur Herstellung von kosmetischen Erzeugnissen.

IV. Stearin-, Wachs- u. Kerzenfabriken.

V. Radio - u. Fernsehwerkstätten.

VI. Feinmechaniker - u. Augenoptikerwerkstätten.

VII. Zahntechnikerwerkstätten.

VIII. Näherei für Textil - u. Lederwaren, Strickereien.

IX. Bäckereien u. Konditoreien.

X. Bandagistenwerkstätten.

XI. Buchbindereien.

XII. Bestattungsinstitute(ohne Holzversarbeitung) .

XIII. Glasereien.

XIV. Maler - u. Anstreicherwerkstätten (ohne Spritz - u. Tauchlackierung).

XV. Fußbodenlegerbetriebe.

XVI. Bau - Installationsbetriebe (Gas-, Wasser-,Sanitär- u. Elektroinstallation).

XVII. Wäschereien u. Chemische Reinigungen.

3b Gemäß § 31 BBauG in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.08. 1976 (BGBL.IS. 2256) können in dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO im Wege der Ausnahme auch Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig sein, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe u. Anlagen in ihrem Immissionsverhalten den Betrieben u. Anlagen zugeordnet werden können, die in den jeweiligen Zonen zulässig sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem.BauO NW v.26.06. 1984

1. Im Bereich der als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke sind Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Ziffern 5,6 u. 7 BauNVO nicht zulässig.

2. Im Bereich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke sind Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Ziffern 1,2,3,4 u. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Im Bereich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke sind für Wohngebäude nur Sattel - u. Walmdächer zugelassen.

4. Die Firsthöhe der Wohngebäude wird im Bereich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke, auf max. 9,0 m über Oberkante fertiger Anschlußhöhe der Verkehrsfläche, von der das Grundstück aus erschlossen ist,festgelegt.(Gemessen an Straßen mit mehr als 3% Längsgefälle an der Bergseite des Gebäudes.)

5. Die traufseitigen Wandhöhen (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten auf max. 4,0 m , in den übrigen Gebieten auf max. 5,80 m über Oberkante fertiger Anschlußhöhe der Verkehrsfläche von der das Grundstück aus erschlossen wird, festgelegt.(Gemessen an Straßen mit mehr als 3% Längsgefälle, an der Bergseite des Gebäudes).

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
- F Elektrizitätsleitung
- 2 20 KV Hochspannungsleitung

Art der baulichen Nutzung – PlanzV 1

- WA Allgem. Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung – PlanzV 2

- II Zahl der Vollgeschosse, Zwingend
- II Höchstgrenze
- 0,4 0,8 Grundflächenzahl
- 08/16 Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen – PlanzV 3

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für d. Gemeinbedarf – PlanzV 4

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Güter und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

Verkehrsflächen – PlanzV 5+6

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-Ausfahrten u. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen – PlanzV 7+8

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Hauptversorgungsleitung

Grünflächen – PlanzV 9

Wasserflächen – PlanzV 10

und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Aufschüttungen, – PlanzV 11

Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für d. Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft – PlanzV 12

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Bäume

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

Sonstige Planzeichen – PlanzV 15

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Baugebiete)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind(Sichtdreieck)

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 10.11. 1986
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
Stand der Planunterlagen: 02.10. 1985
Eschweiler, den 10.11. 1986
Stadtvermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 16.12.1976 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr.E 98 aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich, am ... bekanntgemacht.
Eschweiler, den 10.11. 1986
Bürgermeister, Ratsmitglied, i.V. Stadtdirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a (2) des Bundesbaugesetzes erfolgte vom 25.07.1983 bis 08.08.1983
Eschweiler, den 10.11. 1986
Bürgermeister, Ratsmitglied, i.V. Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes, entsprechend dem Beschluß vom 10.04.1986, in der Zeit vom 23.04. bis 23.05.1986 offengelegen.
Eschweiler, den 10.11. 1986
Die Stadtverwaltung

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 22.10.1986 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 10.11. 1986
Bürgermeister, Ratsmitglied, i.V. Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes durch Verfügung vom 2. Sept. 1987 genehmigt worden.
* i.V. mit § 2 33 abs 4 BauGB
Köln, den 2. 9. 1987
Der Regierungspräsident im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes durch Bekanntmachung vom 17.10. 1987 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Eschweiler, den 02.11. 1987
Die Stadtverwaltung i.V. Stadtdirektor Dr. Siebigs

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Schutzstreifen für oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Bebauungen innerhalb der Schutzzone sind prinzipiell nicht statthaft. In Ausnahmefällen ist eine Berührung der Schutzzone bei Bebauung nur aufgrund einer seitens des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes erteilten Genehmigung möglich.

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung wegen der ungewissen Lage u. Eigenschaften verlassener Grubenbaue und Schachtanlagen des Bergbaues, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.