STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN K 117 - 5. Änderung - "Auf dem Felde"



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 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.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1. Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen" wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, dass sie ausschließlich mit folgender Rasensaatgutmischung einzusäen ist.

Ausläufertreibender Rotschwingel rubra) 40% - 60%	(Festuca rubra = F. rubra ssp.
Horstrotschwingel commutata) 40% - 60%	(Festuca nigrescens = F. rubra ssp.
Schafschwingel	(Festuca ovina) 20% - 30%
Gemeines Sträußgras	(Agrostis tenuis) 5% - 10%
Deutsches Weidelgras	(Lolium perenne) 5% - 10%

Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten nicht zulässig.

2.2. Bauliche Anlagen sind unterhalb der Geländeoberfläche gasdicht auszuführen.

Unter den baulichen Anlagen ist eine passive Gasdrainage in Form eines Flächenfilters vorzusehen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten gem. Pflanzliste 3.1 und 3.2 verwendet werden.

3.1 Bäume
Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Pflanzabstand 10,00 m.
Sorten:
Obstbäume, Hainbuche, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche.

3.2 Sträucher
Höhe 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1,00 m, zweireihig versetzt.
Sorten:
Feldahorn, Schlehe, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Geländeabgrabungen, die der Belichtung und Belüftung der Kellergeschosse dienen sollen, sind im Plangebiet unzulässig.

2. Überbrückungen des nördlich des Plangebiets gelegenen Wasserlaufs und die Querung der privaten Grünfläche sind mindestens für zwei Grundstücke zusammenzufassen und dürfen eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

3. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind Zuwegungen jeglicher Art nur wasserdurchlässig herzustellen. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ins Erdreich ist zu gewährleisten.

4. Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Schwarz, Braun und Dunkelgrau zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

1. Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.5, Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen aufgrund ehemaliger Entwässerungsstrecken sowie des verkippten Tagebaubereiches erforderlich sind.

Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" wird verwiesen.

IV. HINWEISE

1. Unmittelbar nördlich des Tennisplatzes befindet sich der Schacht „Bandstollen Hehlrath südliches Mundloch", der als Zugang zu einer ehemaligen Entwässerungsstrecke zum Tagebau Zukunft-West gehört. Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche des Planbereichs, verursacht durch diese Entwässerungsstrecken, sind nicht zu erwarten.

2. Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3. Der Baugrund besteht bis in größerer Tiefe aus angefüllten Bodenschichten. Daher wird eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung nach DIN 4020 erforderlich.

3. Für die Überbrückung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens als Zufahrt zur Garage ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Kreis Aachen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

4. Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

5. Es wird auf den hoch anstehenden Grundwasserspiegel hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze
D — Nur Doppelhäuser zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

P — Grünfläche (privat)

Zweckbestimmung:
Uferrandstreifen

Wasserflächen

Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestalterische Festsetzungen

Firstrichtung
SD 30-45° — Satteldach, Dachneigung

Sonstige Planzeichen

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Grenze des Geltungsbereiches 5. Änderung
künftige Grenze Geltungsbereich BP K 117

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 30.08.2007 ..

..... 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: ..... Dez. 2005 ....

Würselen, den . 30.08.2007

..... gez. Gehrmann ..... L.S.
ÖBVI Dipl. -Ing. Gehrmann

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom .. 23.03.2006 .. gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes K117 "Auf dem Felde" aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am . 28.03.2006... bekanntgemacht.

Eschweiler, den 01.07.2008 ..

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 05.04.2006 bis 21.04.2006 .

Eschweiler, den 01.07.2008 .

... gez. Schulze ..... L.S. .....
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom .. 15.08.2007 ..., in der Zeit vom ..12.09.2007 .. bis . 12.10.2007 .. offengelegen.

Eschweiler, den . 01.07.2008 .

..... gez. Schulze ..... L.S. .....
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom .. 24.26.2008 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den . 01.07.2008 ..

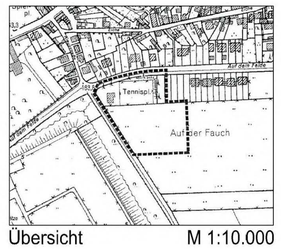
.. gez. Bertram .... L.S. ..... gez. Stolz .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 09.07.2008 . am 10.07.2008 . als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den . 10.07.2008 .

... gez. Schulze ..... L.S. ..
Erster und Technischer Beigeordneter

Stadt Eschweiler
Bebauungsplan K 117 - Auf dem Felde - 5. Änderung -



Übersicht M 1:10.000

Gemarkung Kinzweiler, Flur 45

M 1 : 500

Datum: 30.07.2007

Planungsgruppe
MWM Meyer-Brandis Mesenholl
Auf der Hüls 128 52068 Aachen
Tel. 0241 / 938660 Fax. 0241 / 513525