STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN K 118 "KINZWEILERSTRASSE"



ÜBERSICHTSPLAN

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse
- z.B. 0,8 – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- FH – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Offene Bauweise

Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fussgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

- Elektrizität

Grünflächen

- P – Private Grünflächen, Zweckbest. Ortsrandeingrünung
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbest. Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Schnitthecke

Sonstige Planzeichen

- Ga – Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ehem. Kippenrand des Braunkohlentagebaus
- Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten sind
- Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen (Immissionsschutz) erforderlich sind.
- Grundwassermeßstelle, Brunnen

Gestalterische Festsetzungen

nur geneigte Sattel- oder Walmdächer zulässig

- vorgeschriebene Firstrichtung

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. WA-Gebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2. WA- und MI-Gebiete

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 beschränkt.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

2.2. Traufhöhe (zulässige Zahl der Vollgeschosse: I)

Die Höhe der Traufe darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Traufl inie. Die Traufl inie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) und der Oberkante der Dachhaut.

2.3. Traufhöhe (zulässige Zahl der Vollgeschosse: II)

Die Höhe der Traufe darf 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Traufl inie. Die Traufl inie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) und der Oberkante der Dachhaut.

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie innerhalb der für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3.2. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen sind sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind _ oder zugelassen werden können, unzulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die gemäß 9 Abs. 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. Im Wurzelbereich der Gehölze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, ist jeglicher Bodenauf- und Bodenabtrag sowie die Verdichtung des Untergrundes untersagt.

4.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Soweit in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen Gehölze vorhanden sind, sind diese dauerhaft zu erhalten. In den so festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge zweireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltspflege frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig.

4.3. Hecken sowie zusätzliche Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 2 oder 1 heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen Flächen angrenzen. Ebenfalls davon ausgenommen sind Grundstücksgrenzen an denen Garagen o. a. zulässige bauliche Anlagen errichtet werden.

4.4. Zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 5 qm nicht unterschreiten.

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 3: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100

Pflanzqualität:
- Auf WA-MI-Flächen: Heister, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw. Hochstamm mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm
- Auf Verkehrsflächen: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm

Artenliste 2: Obstbäume

Artenliste 2: Obstbäume

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel:	Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche
	- Goldparmäne		- Hauszwetschge
	- Rheinischer Bohnapfel		- Ontarioplaume
	- Jakob Lebel		- Große grüne Reneclode
	- Rheinischer Winterrambur		- Nanca-Mirabelle
	- Rote Sternrenette		- Schattenmorelle
	- Ontario		- Große schwarze Kornelkirsche
	- Boskop		- Gelbe Kornelkirsche
	- Jakob Fischer		- Hedelfinger Riesenkirsche
	- Kaiser Wilhelm	Pyrus communis in Sorten	Kulturbirne
Juglans regia	Walnuß		- Köstliche von Charneu
			- Williams Christbirne
			- Claps Liebling

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

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.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Für Wohngebäude werden nur Sattel- und Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 45 Grad zugelassen.

5.2 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen "schwarz", "anthrazit" und "dunkelbraun" zulässig.

6. Tagebau-Abbaukante

Die im B-Plan eingetragene Abbaukante des Tagebaues (Kippenrand) darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß sie vollständig in gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

6a) In einem Streifen von mindestens 10,0 m beidseitig der im B-Plan näherungs-weise eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn durch Bodenuntersuchungen nachzuweisen, daß die vorgenannten Gründungsauflagen eingehalten werden.

6b) Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

7. Immissionsschutz

Als Vorkehrung zum passiven Lärmschutz ist folgendes festgesetzt:

Für die Wohngebäude innerhalb der gekennzeichneten Bereiche wird folgendes erforderliche Schalldämm-Maß für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt:

erf. Rw,res = 30 dB

Der Nachweis der Anforderungen im Einzelnen ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Hinweise:

1. Anzeigepflicht gemäß § 15 ff Denkmalschutzgesetz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DschG) die Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen (Tel. 02424 / 7684) unverzüglich zu informieren.

2. Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlasten-Verdachtsfläche "Altstandort ehemalige Tankstelle Kinzweilerstraße 64", die unter der Katasternummer 5103/313 geführt wird. Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche müssen zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen vorgelegt werden.

3. Einrichtungen des Braunkohlenbergbaus

Innerhalb des Plangebietes liegt der abgeworfene Brunnen ZR 45, die sich außer Betrieb befindlichen Rohrleitungen und die zu erhaltene Grundwassermeßstelle 861731. Die Grundwassermeßstelle muß erhalten bleiben bzw. muß während der eventuellen Baumaßnahmen gesichert werden. Der Brunnen ZR 45 ist 2 m unter Flur abgeschnitten und verfüllt. Der Brunnen und die Meßstelle haben folgende Koordinaten:

Meßstelle 861731: R 2516791 H 5693977,5 Brunnen ZR 45: R 2516801 H 5634035

Verfahren

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

GEMEINDEVERORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666 / SGV. NW. 2023) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

BAUORDNUNG (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den ...17.05...2002.

Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umwelt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlagen: 06.07.2001
Bergheim, den 10.07.2002

Dipl.-Ing. H. J. Stollenwerk (Öff. best. Vermessungsingenieur)

Der ~~Planungs- und Umweltausschuss~~ Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ..08.09..2001 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. K 118 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am ...15.09..2001 bekanntgemacht.
Eschweiler, den ...17.05.2002.

Bürgermeister — Ratsmitglied

Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom ...23.09..2001 bis ...08.10.1999 ...20.....

Eschweiler, den ....17.05....2002.

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ..30.10..2001.., in der Zeit vom ..21.11.....2001.. bis ...21.12...2001.. offengelegen.

Eschweiler, den ....17.05....2002.

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ...24.05..2002.. als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den ...25.05...2002.

Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ...26.05...2002.. als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den ...29.05...2002.

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (2) des Baugesetzbuches am .....20.....
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....20.....
AZ.: .....

Köln, den .....20.....
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- u. Stadtentwicklung
Roermonder Str. 63
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407/91473
Fax: 02407/51397

Stadt Eschweiler

B-Plan K 118
Kinzweilerstraße