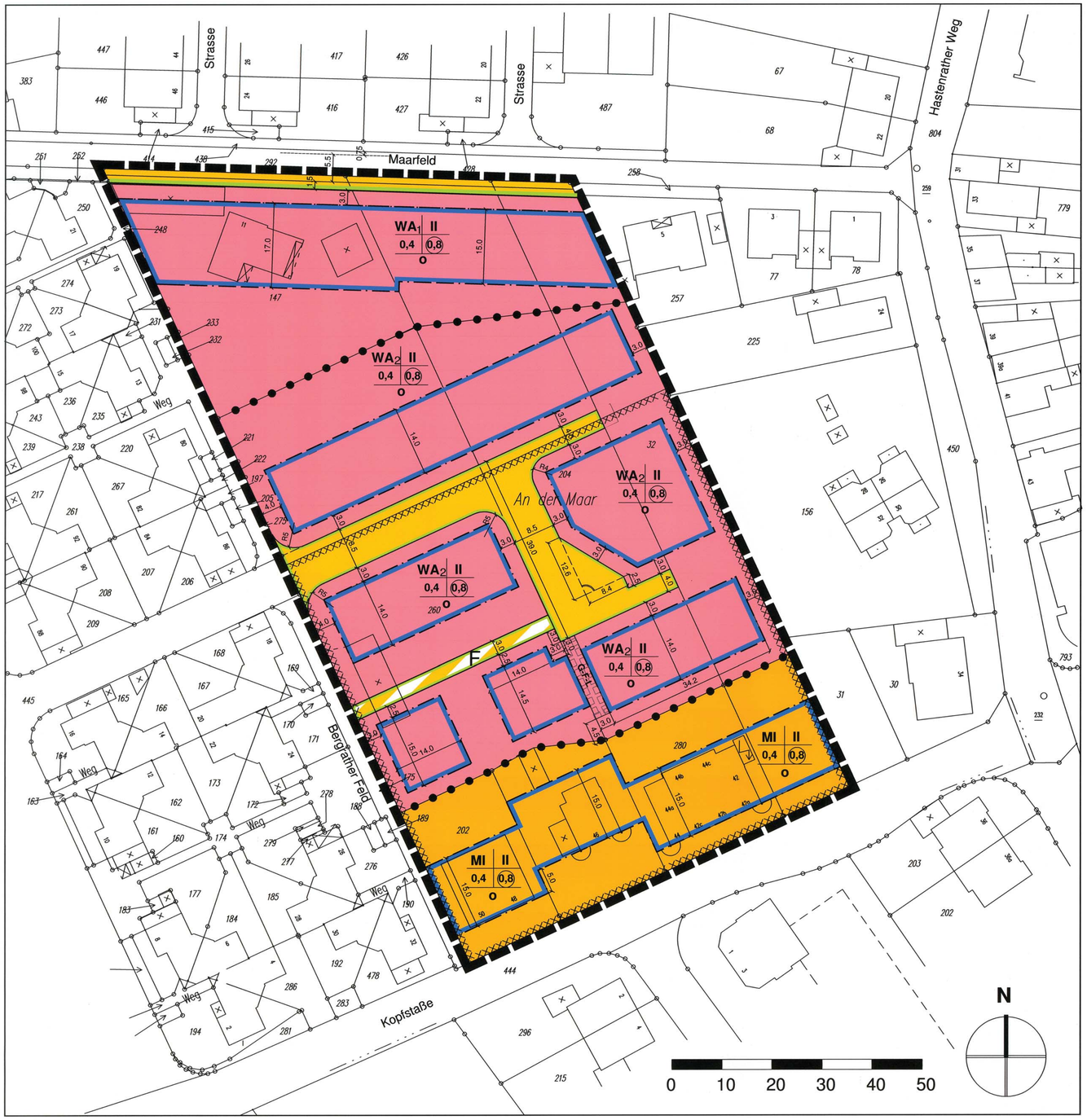
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 123/2. ÄND. - MAARFELD -



Textliche Festsetzungen:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA_2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus begrenzt.

3. Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

II KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III HINWEISE

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, sind das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittelbeseitigung

Da der Planbereich in einem ehemaligen Kampfgebiet liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die gesetzlich vorgegebenen Rodungsverbote während der Brutzeit sind einzuhalten (BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr. 2 und LG NRW § 64).

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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- 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

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI-Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA_1/WA_2 — Untergliederung der Allgemeinen Wohngebiete bzgl. der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Zweckbestimmung: Fußweg

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- G-F-L — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger und der Anlieger

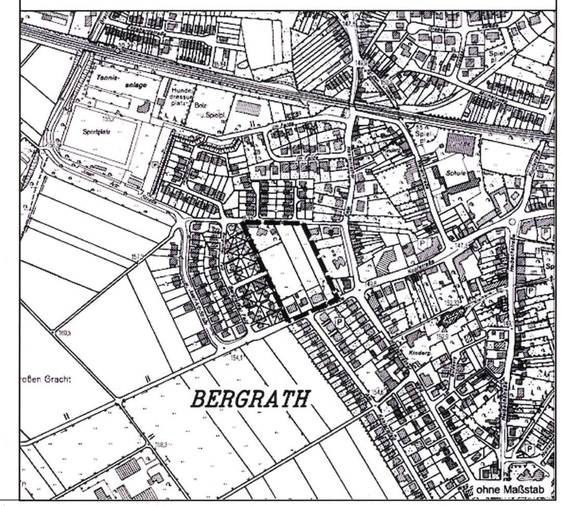
6. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- 417 426 / 418 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- 13,0 — Vermaßung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 123/2. ÄND. - MAARFELD -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 59



ohne Maßstab

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 09. 06. 2015
Amtsleiter Planung & Verkehrswesen
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: 04.09.2013
Wassenberg den 05. 12. 2014
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 27.03.2014 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 123/2. Änd. aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 10.04.2014. bekanntgemacht.
Eschweiler, den 10. 06. 2015
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 28.04.2014 bis 09.05.2014
Eschweiler, den 10. 06. 2015
Erster u.Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 05. 02. 2015., in der Zeit vom 23. 02. 2015 bis 24. 03. 2015 offengelegen.
Eschweiler, den 10. 06. 2015
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 17. 06. 2015 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 22. 06. 2015
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 03. 09. 2015 am 04. 09. 2015 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 09. 09. 2015
Erster u. Technischer Beigeordneter