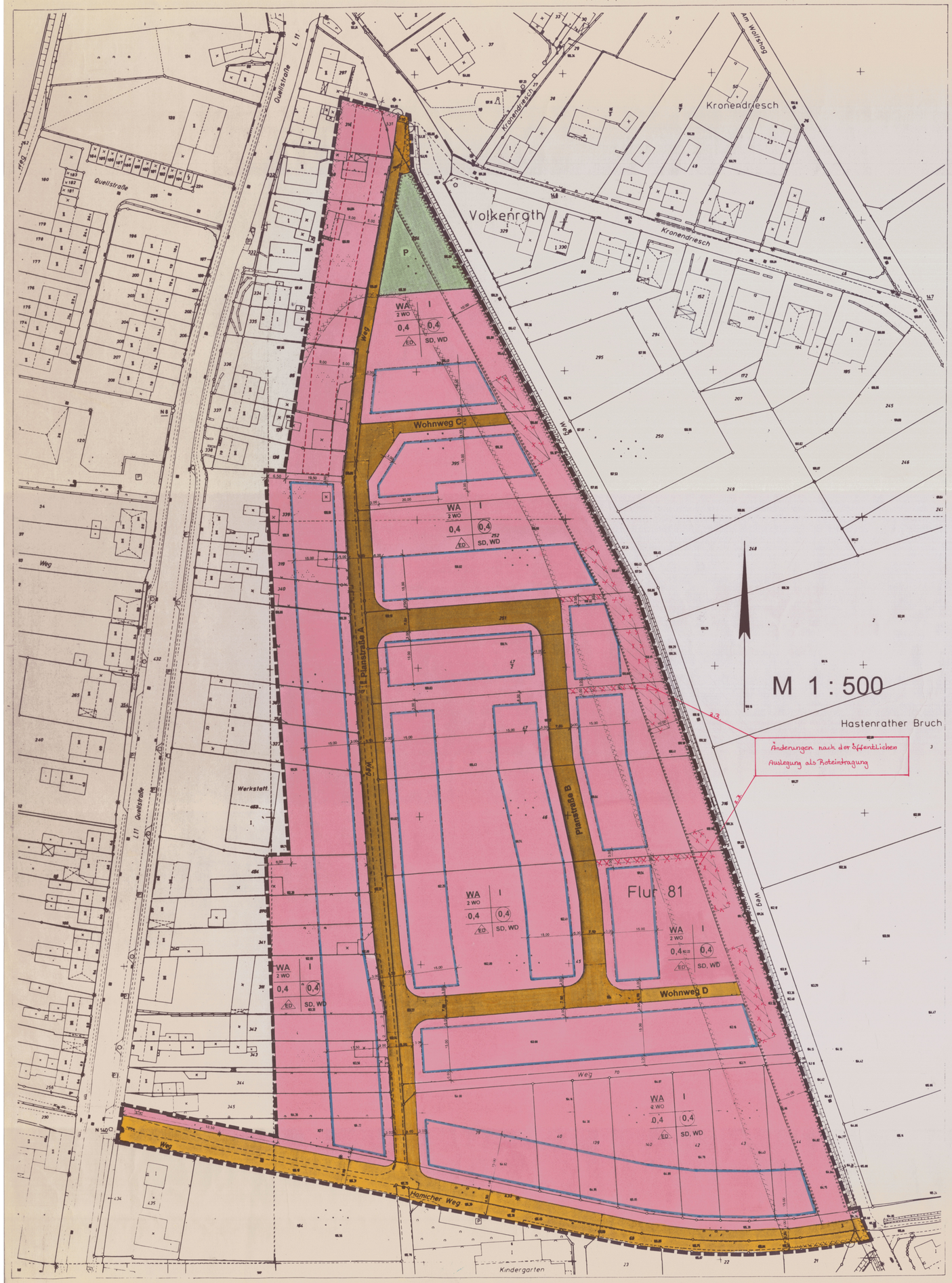
Stadt Eschweiler
Bebauungsplan Nr. 161 -Hamicher Weg-



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- I — **Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,4 — **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- (0,4) — **Geschoßflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 2 WO — **Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

BAUWEISE, BAUGRENZEN:

- ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
- **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN:

- **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNORDNUNG:

- **Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - vgl. textl. Festsetzung 4.1. -

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - vgl. textl. Festsetzung 3.3. -

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- SD, WD — **Festgesetzte Dachformen: Sattel- und Walmdach** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

KENNZEICHNUNG:

- **Flächen, bei deren Bebauung ggfs. besondere baulichen Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind**

~~HINWEIS:~~

- ~~**Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser**~~

Geändert nach der öffentlichen Auslegung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausnahmen

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) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 unzulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen auf der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche, festgesetzt.

2.2. Traufhöhe

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

3. Garagen, Carports und Stellplätze

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. Vor jeder Garage und jedem Carport muß ein Stauraum von mindestens 5,0 m zwischen Abschluß der Gebäudehülle und der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden.

3.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze dürfen je Baugrundstück 30 v.H. dieser festgesetzten Fläche mit Garagen, Carports und Stellplätzen überdeckt werden. Zufahrten bleiben unberücksichtigt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten und nach folgender Maßgabe mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

Bäume: Arten:
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Schwarze Erle (Alnus glutinosa)

Größe: Hochstamm, 3mal verschult mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Dichte: Auf jedem Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen

Sträucher: Arten:
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylocleum)
- Salweide (Salix cuprea)
- Flechtweide (Salix viminalis)

Größe: 2mal verschult ohne Ballen, 60-100 cm (alternativ leichte Sträucher 1mal verschult ohne Ballen, 100-120 cm)

Pflanzdichte der Sträucher entlang des Hastenrather Fließes in einer Breite von 5,0 m:

Die Gehölze sind in diesem Bereich in Gruppen zu 11 bis 17 Exemplaren je Baugrundstück anzupflanzen. Zwischen den Gehölzgruppen soll die Fläche der Sukzession überlassen bleiben, damit sich eine Hochstaudenflur entwickeln kann.

Pflanzdichte der Sträucher ansonsten: 1,50 m x 1,50 m, versetzt

~~Flächen, die für die Beseitigung von Niederschlagswasser vorgesehen sind (Hinweis), sind nicht mit Sträuchern zu bepflanzen.~~
Geändert nach der öffentlichen Auslegung

4.2 Hecken

Als Einfriedigungen sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken von mindestens 1,0 m Breite zulässig. Die Auswahl der Heckenpflanzen richtet sich nach folgender Pflanzenliste:

Freiwachsende Hecken:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hartriegel (Cornus) in Arten
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Hundsrose (Rosa rigosa)
- Schneeball (Viburnum) in Arten

Pflanzabstand: max. 1,50 m

Geschnittene Hecken:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus silvatica)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzdichte: min. 5 Pflanzen / lfd. Meter

4.3. Zusätzliche Baumpflanzung auf Privatgrundstücken

Zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 4.1. ist auf jedem privaten Baugrundstück ein Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum der folgenden Artenliste zu pflanzen:

Obstbäume: Das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst

Kleinkronige Bäume:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelbeere (sorbus aucuparia)
- Feldahorn (Acer campestre)

Größe: Hochstamm, 3mal verschult mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm; Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm

5. Gestalterische Festsetzung (gemäß § 86 BauO NW)

5.1. Dachformen

Es werden geneigte Sattel- oder Walmdächer festgesetzt.

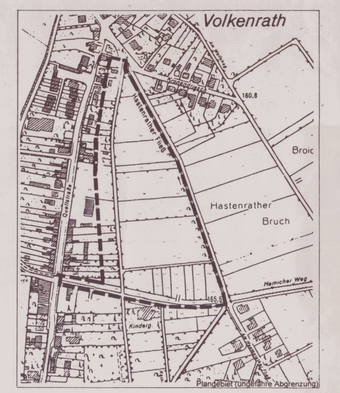
5.2. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.ä. innerhalb der privaten Bauflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen und vergleichbare Befestigungen.

HINWEISE:

1. **Aufgrund möglicher geringer Flurabstände des Grundwassers sollten bei der Planung von unterirdischen Anlagen (z.B. Keller) ggfs. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen - auch zeitweiliges Abpumpen - sowie schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auszuschließen.**

2. **Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß *Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen* (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.**



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt.
Eschweiler, den 09.04.1998
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990
Stand der Planunterlagen Mai 1996
Eschweiler, den 09.04.1998
Stadt Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 26.06.1996 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen den Bebauungsplan Nr. 161 aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 161 dient einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Der Beschluß wurde ortsüblich am 16.07.1996 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 07.04.1998
Bürgermeister, Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 11.08. bis 12.09.1997
Eschweiler, den 09.04.1998
Bürgermeister, Ratsmitglied

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen©) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1196)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) BauGB entsprechend dem Beschluß vom 08.10.1996 in der Zeit vom 21.10.1996 bis 04.11.1996 offengelegen
Eschweiler, den 09.04.1998
Bürgermeister, Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 25.03.1998 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 07.04.1998
Bürgermeister, Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung vom 10.07.1998 als Satzung in Kraft getreten
Eschweiler, den 20.08.1998
Die Stadtverwaltung
Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplans erfolgten durch

Norbert Metz
Immobilien GmbH
Roermonder Str. 63
D-52134 Herzogenrath
Telefon 02407/51-04
Telefax 02407/8455

RECHTSPLAN