TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze wie folgt festgesetzt:

	Sockelhöhe	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I-geschossige Bauweise	0,5 m	4,0 m	9,0 m
II-geschossige Bauweise	0,5 m	6,5 m	10,5 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand/Dach.
Bezüglich der Bebauung Weisweilerstraße s. textl. Festsetzungen zum "Schallschutz".

Überbaubare Fläche

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Im Sicherheitsabstand der Hauptabwasserleitungen sind Nebenanlagen nur mit Zustimmung der Stadt Eschweiler zulässig.

Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

Je 100 m² festgesetzter Ortsrandeingrünung sind wahlweise zu pflanzen

1. Hochstämmige Obstbäume mit extensiv gepflegter Grünfläche und rückwärtiger Hecke:
   Anpflanzen von mindestens drei Hochstammobstbäumen, alte Sorten, Hochstämme zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 12-14 cm Stammumfang.
   Anpflanzen einer Schnitthecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster), Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen/lfdm, zweireihig versetzt.
2. Landschaftsgehölze in Gruppen sowie ein Hochstammlaubbaum:
   Anpflanzen von mindestens 30 Landschaftsgehölzen in Gruppen von 7-11 Exemplaren, Sträucher (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt;
   Anpflanzen eines Hochstammlaubbaumes (Spitzahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Obstbaum) zweimal verpflanzt, mit Ballen 14-16 cm Stammumfang.
3. Landschaftsgehölze sowie zwei Hochstammlaubbäume
   Anpflanzen von mindestens 15 Stück Landschaftsgehölzen (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt,
   Anpflanzen von zwei Hochstammlaubbäumen (Spitzahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Obstbaum) zweimal verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang.
4. Freiwachsende Hecke aus Landschaftsgehölzen, Mindestbreite fünf Meter:
   Anpflanzen von Landschaftsgehölzen (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche oder Wildrose), Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, dreireihig versetzt, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt;
   Entwicklung eines beidseitigen Krautsaumes von mindestens 1 m Breite.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der zum Anpflanzen festgesetzten Fläche des Regenüberlaufbeckens sind Gehölze entsprechend der Bepflanzungsmöglichkeiten 2 oder 4 der Ortsrandeingrünung anzupflanzen.

Auf den sonstigen zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind darüber hinaus Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Efeu) zulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume in der Weisweilerstraße sind hochstämmige Hainbuchen (Carpinus betulus) 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Pflanzabstand 8,0 m vorzusehen.

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-16 cm Stammumfang anzupflanzen (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).

Aktiver Schallschutz

Änderungen nach öffentlicher Auslegung als Rot-eintragung

Die Lärmschutzwälle und die Wall-/Wandkombinationen sind mit einer Höhe von mind. 3,0 m über vorhandenem Gelände aufzuschütten. Die dafür festgesetzte Fläche berücksichtigt den Mindest-Flächenbedarf. Es ist zulässig, die Erdwälle unter landschaftspflegerischen Aspekten zu modellieren, wobei eine max. Auslenkung der Kronen von ca. 5,0 m möglich ist, sofern der Wall in sich geschlossen bleibt. Y bis zu ermitteln.

Die Lärmschutzwände (LSW 1-7) können reflektierend sein, eine Holzbauweise ist zulässig. Das bewertete Schalldämmaß erf. $R_{w,res}$ muß mindestens 20 dB betragen.
Die innerhalb der Wall-/Wandkombinationen mögliche Lärmschutzwand (LSW 8) ist in in Holzbauweise auszuführen.
Entlang der neuen Weisweilerstraße, in den Bauflächen 12-17, beträgt die Firsthöhe mind.8,0 m. Es sind nur traufständige Satteldächer zulässig.
Die im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke zulässigen Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Mindestfirsthöhe von 3,50 m und einer Firstrichtung parallel zur Straße zu errichten.

Seitliche Grenzabstände, die nicht für Garagen genutzt werden, sind mit einer Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmaß erf. $R_{w,R}$ = 20 dB und einer Höhe von mind. 2,50 m gegenüber dem Straßenraum zu schließen. An bereits vorhandene benachbarte Wände bzw. an vorhandene benachbarte Garagen ist anzuschließen. Dies gilt auch für die Abstände zwischen den Bauflächen 12 und 13.

Alle Höhen beziehen sich auf die fertige Fahrbahndecke gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Passiver Schallschutz

Die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Gesamt-Schalldämmaße entsprechen der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzwürdigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben, der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

Baufläche-Nr.	Fassadenseite	Geschoß	Gesamt-Schalldämmaß erf. $R'_{w,ges}$
1 Nord	Straße	DG	30 dB
1 Süd	Giebel Weisweilerstr. Garten Giebel Straße	EG, OG und DG OG und DG OG und DG EG, OG und DG	40 dB 35 dB 30 dB 35 dB
3	Straße Giebel, platzseitig	DG DG	30 dB 30 dB
4	Garten	DG	30 dB
5	Garten Garten Giebel, straßenseitig Straße	OG DG DG DG	30 dB 35 dB 35 dB 30 dB
8	Garten Giebel	DG DG	30 dB 30 dB
9	Garten	DG	30 dB
10	Straße Giebel	DG DG	30 dB 30 dB
12	Garten	DG	30 dB
13	Straße Giebel	EG und DG EG und DG	35 dB 30 dB
17	Garten	DG	30 dB
12, 14 bis 17	Straße	EG und DG	40 dB
12 und 14	Giebel Giebel, straßenseitig	DG EG und DG	35 dB 35 dB
15 bis 17	Giebel	EG und DG	35 dB
15 und 16	Garten	DG	35 dB
17	Garten	DG	30 dB

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entlang der Planstraßen A, B und C sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Entlang der neuen Weisweilerstraße sind aus Gründen des Schallschutzes nur Satteldächer zulässig.

Vorgärten

Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.

Kennzeichnung

Der nördliche, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, im Bebauungsplan gekennzeichnete Teil des Plangebietes liegt im Bereich der Innenkippe des ehemaligen Tagebaues "Zukunft". Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Boden nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NW zu beachten.

Der im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene Bereich der ehemaligen Abbaukante darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

Für die im Bebauungsplan eingetragenen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, daß die Gründungsauflagen eingehalten werden.

Hinweis

Im rekultivierten Planbereich sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht tangiert. Im übrigen Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Es wird darauf hingewiesen, daß unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 229
- SÜDLICH VERKESKOPF -

GEMARKUNG	FLUR	MAßSTAB	STAND
DÜRWISS	4, 5	1 : 500	MÄRZ 1999
WEISWEILER	1		

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000



Änderungen nach öffentlicher Auslegung als Rot-eintragung

Zeichenerklärung der Kartengrundlage

– Bestand –

Wohngebäude mit Firstrichtung; Wirtschaftsgebäude oder Garage; Öffentl. Gebäude; I, II, III best. Geschoßzahl (Vollgeschoß); Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Mauer; Bordstein; Hydrant; Straßenbeleuchtung; Kopf- (Gas-) Kanalschacht; Straßensinkkasten; Lichtmast (Holz, Eisen); Telefonzelle; einzelner Baum; 149,51 Höhenangabe; 156 Höhenschichtlinie; A Abwasserleitung; W Wasserleitung; FG Fernmeldeleitung; E Elektrizitätsleitung; 20 kV Hochspannungsleitung

Art der baulichen Nutzung – PlanzV 1

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung – PlanzV 2

0,6 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen – PlanzV 3

Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Flächen für d. Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Güter und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs – PlanzV 4

Verkehrsflächen, – Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge – PlanzV 5+6

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- u. Radweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RÜB Abwasser, Regenüberlaufbecken

Elektrizität, Transformatorenstation

unterirdische Hauptabwasserleitung

Grünflächen – PlanzV 9

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Ortsrandeingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – PlanzV 10

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen – PlanzV 11

Flächen für d. Landwirtschaft und Wald – PlanzV 12

Flächen für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

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

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

Sonstige Planzeichen – PlanzV 15

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

St/Ce/Tk Flächen für Stellplätze, Carports u. Garagen

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler

Lärmschutzwall

LSW Lärmschutzwand

passive Schallschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach Art u. Maß

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.IS.2141), 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.IS.132), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung

Verordnug 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 07.März 1995 (GV.NW.S. 218/SGV.NW.232), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung

Bauordnungsrechtl. Festsetzungen

Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers

Kennzeichnungen

Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind

Bereich der ehemaligen Abbaukante

Sonstige Planinhalte

Beabsichtigte Gliederung der Straßenverkehrsfläche

Beabsichtigte Baumpflanzung

vorgeschlagene Parzellierung

3 Nr. der Baufläche

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 16.09.1999
Horzag
Leiter Planen, Bauen, Umwelt

Die Übereinstimmung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dez.1990
Stand des Planunterlagen: Januar 1998
Eschweiler, den 14.09.1999
Stadt.Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.03.1999 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 229 aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich. am 30.03. 1999 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 14.09. 1999
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 12.10. bis 26.10. 1998
Eschweiler, den 14.09 1999
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß vom 24.03 1999, in der Zeit vom 07.04. bis 07.05.1999 öffengelegen.
Eschweiler, den 14.09 1999
Die Stadtverwaltung, Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 08.09.99 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 14.09 1999
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am 19 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 19
Az:
Köln, den 19
Die Bezirksregierung Köln, Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 14.10. 1999 als Satzung in Kraft getreten
Eschweiler, den 08.11. 1999
Die Stadtverwaltung, Erster Beigeordneter