

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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	mind. 8,0 m max. 9,0 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

3. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Je 100 m² festgesetzter privater Grünfläche sind zur Ortsrandeingrünung 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

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume in der Weisweilerstraße sind hochstämmige Hainbuchen (Carpinus betulus) viermal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, vorzusehen.

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum dreimal verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).

5.3 Begrünung der Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände LSW 2 und 4 sind jeweils auf der grundstücksabgewandten Seite mit Waldrebe, Efeu, Wildem Wein oder Schlingknöterich mit mind. 3 Pflanzen / lfd.m zu begrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Aktiver Schallschutz

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

Die Lärmschutzwände (LSW 1-4) können reflektierend sein. Eine Holzbauweise ist zulässig. Die innerhalb der Wall-/Wandkombination mögliche Lärmschutzwand (LSW 5) ist in Holzbauweise auszubilden. Das bewertete Schalldämmmaß erf. $R_{w,R}$ muss mindestens 20 dB betragen.

Die im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke zulässigen Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Mindestfirsthöhe von 3,50m und einer Firstrichtung parallel zur Straße zu errichten.

Seitliche Grenzabstände, die nicht für Garagen genutzt werden, sind mit einer Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß erf. $R_{w,R}$ = 20 dB und einer Höhe von mindestens 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.

6.2 Passiver Schallschutz

Die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Gesamt-Schalldämmmaße 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-Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$
12	Garten	DG	30 dB
13	Straße	EG und DG	35 dB
	Giebel	EG und DG	30 dB
12, 14-16	Straße	EG und DG	40 dB
12 und 14	Giebel	DG	35 dB
	Giebel, straßenseitig	EG und DG	35 dB
15 und 16	Giebel	EG und DG	35 dB
	Garten	DG	35 dB

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Entlang der neuen Weisweilerstraße sind aus Gründen des Schallschutzes nur Satteldächer zulässig.

2. Dachgestaltung bei Doppelhäusern

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

3. Vorgärten

Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.

C KENNZEICHNUNG

Baugrund

Der nördliche, gemäß § 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 Bodens 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.

D HINWEIS

Bodendenkmalpflege

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.

Zeichenerklärung der Kartengrundlage	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Verkehrsflächen	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Grünflächen	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Sonstige Planzeichen
- Bestand -	PlanzV 1	PlanzV 2	PlanzV 3	PlanzV 6	PlanzV 8	PlanzV 9	PlanzV 12	PlanzV 15
Wohngebäude	WA Allgemeine Wohngebiete	z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß	o offene Bauweise	Straßenverkehrsflächen	unterirdische Hauptabwasserleitung	P private Grünflächen	Flächen für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)	Ga/Ca Flächen für Garagen und Carports
Wirtschaftsgebäude oder Garagen	2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen	z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	D nur Doppelhäuser zulässig	Straßenbegrenzungslinie		Ortsrandeingrünung	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft PlanzV 13	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler
Flurgrenze			Baugrenze	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			Anpflanzen von Bäumen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Parzellengrenzen Bestand				V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich				Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
Vermessungspunkte								Lärmschutzwall
1180 Parzellennummern								LSW. Lärmschutzwand
157.14 Höhenangabe								passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen)

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Bauordnungsrechtl. Festsetzung	Sonstige Planinhalte
Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers	Beabsichtigte Gliederung der Straßenverkehrsfläche
Kennzeichnungen	Vorschlag Baumpflanzung
Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen notwendig sind	Vorschlag Parzellierung
Bereich der ehemaligen Abbaukante	(12) Nr. der Baufläche

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl.I S.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.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

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt:

Eschweiler, den 13. 03. 2006

Amtsleiter Planung und Vermessung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Stand der Planunterlagen: Januar 2005

Eschweiler, den 13. 03. 2006

Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 25. 01. 2006 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am ... 27. 01. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Eschweiler, den 13. 03. 2006

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom 25. 01. 2006 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 06. 02. 2006 bis 10. 03. 2006 öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den 13. 03. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom 13. 06. 2006 als Satzung beschlossen.

Eschweiler, den 19. 06. 2006

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 20. 06. 2006 am 21. 06. 2006 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 21. 06. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN NR. 229
1. ÄNDERUNG

- SÜDLICH VERKESKOPF -

Stand 22.12.2005 M 1:500

RaumPlan Aachen