STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 241 - FRONHOVEN -



Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1.Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

2.Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — GRZ, Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o — Offene Bauweise
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Fläche

4.Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr

5.Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

6.Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- P — Pumpstation
- RW — Regenwasserverdunstungsmulde
- Trafo

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Abwasserleitung
- oberirdische Versorgungsleitung 110 / 220 kV Hochspannungsfreileitung Zukunft - Siersdorf

8. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A - E — Bereiche unterschiedlicher Maßnahmen, s. textliche Festsetzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- L/E — Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler
- L/RWE — Leitungsrecht zugunsten der RWE Transportnetz Strom GmbH
- GFL/EWV — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Art und Maß

Kennzeichnung

- K1 XX — Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Bereich der ehemaligen Abbaukante
- K2 XX — Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Grundgrundbereich erforderlich sind

Sonstige Planinhalte

- Realbschlüge Gliederung der Straßenverkehrsfläche
- Realbschlüge Baumpflanzung

Textliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO kann in dem mit WA1, bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet die bauliche Erweiterung und Änderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle ausnahmsweise zugelassen werden sofern nachgewiesen wird, dass das benachbarte Wohnen nicht gestört wird.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

2.Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird," bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Dachform und Geschossigkeit, wie folgt festgesetzt:

Satteldach/Pultdach=geschossig/-geschossig/-geschossig/Trauftraufhöhe4,50 m/7,00 m/4,50 m/7,00 mFirsthöhe9,50 m/10,50 m/9,50 m/11,50 m.

Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf dem dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

In den mit WA* bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten dürfen überdachte Terrassen und / oder Wintergärten die gartenseitige Baugrenze bis maximal 4,0 m Tiefe überschreiten. Der hier zulässige Wintergarten ist ein dem Haupthaus vorgelagerter Anbau und besteht überwiegend aus Glas. Er kann eine offene Verbindung zur Wohnung haben und als Aufenthaltsraum genutzt werden.

4.Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Erstellung von Wiesenflächen
- Anpflanzen von mindestens elf Hochstammlaubbäumen 3 x verpflanzt, mit Ballen 20-25 cm Stammumfang (Abkürz. Pflanzabstand untereinander 8-10 m)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Bereichen A - E sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

Bereich A

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünsaatmischung
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hahnbuche, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergahornsämlinge, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide) Fertigware, 1+1, 2yr., 80-90 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt.
- Anpflanzen von mindestens vierzig Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen: 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Eiche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide). Pflanzabstand untereinander 8-10 m

Bereich B

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünsaatmischung
- Anpflanzen von mindestens acht Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen: 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Eiche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide). Pflanzabstand untereinander 8-10 m

Bereich C

- Anpflanzen einer Schnitthecke (Hainbuche oder Rotbuche) 5 Pflanzen je lfdm., zweireihig versetzt. Pflanzengröße 80-100 cm. Endhöhe der Hecke: 1,20-1,50 m.

Bereich D

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hahnbuche, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergahornsämlinge, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide) Fertigware, 1+1, 2yr., 60-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt. je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen 4 reihig, vogelkirsche, Salweide, Eberesche 2 x verpflanzt ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstellen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünsaatmischung
- Anpflanzen von mindestens fünf Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen: 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Eiche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide). Pflanzabstand untereinander 8-10 m

Bereich E

- Einsaatgung von Straßenfläche
- Einsaat der Fläche mit Landschaftsrasen

Anpflanzen von Bäumen

Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume in der Straße „Fronhoven" sind hochstämmige Eichen (Prakhus excelsior), 3 x verpflanzt, mit Ballen: 20-25 cm Stammumfang, anzusetzen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bereich auf der Böschung entlang der Straße „Fronhoven" ist zu ergänzen. Pflanzabstand sind zu ergänzen.

6. Eingriff- Ausgleich-Zuordnung

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die auf den zukünftigen neuen Wohngebiete im Bebauungsplan werden die Ausgleichflächen in den Bereichen **C und E und in der öffentlichen Grünfläche** zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die auf den zukünftigen neuen Wohngebiete im Bebauungsplan werden die Ausgleichflächen in den Bereichen **A, B und D** zugeordnet.

7. Maßnahmen für den passiven Schallschutz

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III mit den nutzungsabhängigen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen nach Tabelle 8 der DIN 4109 festgesetzt. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei zukünftigen Bauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung vorzusehen.

8. Sonstige Planzeichen

Auf der mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Eschweiler zu belastenden Fläche kann unter bestimmten Auflagen und nur mit Zustimmung des zuständigen Fachamtes der Stadt Eschweiler eine Fertiggarage errichtet werden.

9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur feinkörnig gleich gemischte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° oder gegenläufig versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 55° zulässig. Die Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zum Erschließungsweg zulässig.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
- Dachgeschosse sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur auf den Satteldächern und hier nur als Schleppgauben mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der baugerichtigen Traufe zulässig.
- In den mit WA* bezeichneten Baugebieten sind für die Fassaden heligrauer bis weißer Putz oder roter Ziegel zulässig.
- Bei Gebäuden mit gemeinsamer Giebelwand sind die Traufe und Firsthöhen, die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Fassadenmaterial mit seiner Farbe einheitlich zu gestalten.
- Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahnkante mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Kennzeichnung

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (K 1) steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden sind wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Untersuchungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.

- Die im Bebauungsplan nahrungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf wegen der eventuellen Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, keinesfalls in der Gründungssohle überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig außerhalb des gekennzeichneten Bereiches K 2 oder vollständig innerhalb dieses Bereiches errichtet werden. In jedem Einzelbauvorhaben ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgesehenen Gründungsauflagen eingehalten werden.
- 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 Nordrhein-Westfalen zu beachten.

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (K 2) bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundgrundbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte NW, Blatt L 5102 Boden aus, die humoses Material enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanzen sehr unterschiedlich und Mächtigkeit und Ausdehnung dieser Böden sind selbst bei einer gleichmäßigen Belastung dieser Böden nicht vorhersehbar. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweis

Im Plangebiet sind mit hoher Wahrscheinlichkeit ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden, deren Ausdehnung und Denkmalwert im Aufstellungsverfahren nicht abschließend geklärt werden konnte. Daraus folgt, dass ggf. erforderliche denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen, wie dies vom DSchG NW vorgegeben wird, im Vorlauf der konkreten Baumaßnahmen umzusetzen sind und damit die Planaufführung beeinträchtigen können. Einer Planumsetzung wird hierdurch nicht verhindert, allerdings sind Unterbrechungen der Bauarbeiten durch archäologische Untersuchungen nicht auszuschließen. 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 unveränderterm Zustand zu belassen und Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Der Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 03.01.2006
Architektur- Planungs- u. Ingenieurbüro

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dez. 1990.
Stand der Planunterlagen: Januar 2003
Eschweiler, den 03.01.2006
Stadt Vermessungsamt

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. des Baugesetzbuches erfolgte entsprechend dem Beschluss vom 18.03.2004 in der Zeit vom 19.04.2004 bis 03.05.2004
Eschweiler, den 03.01.2006
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 13.06.2006 als Satzung beschlossen worden
Eschweiler, den 19.06.2006
Bürgermeister

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung am 24.09.2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 241 aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 10.10.2003 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 03.01.2006
Stadt Eschweiler

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 10.11.2005 in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 öffengelegen
Eschweiler, den 03.01.2006
Erster und Technischer Beigeordneter

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August1997 (BGBl. IS. 2141), in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung i. V. m. § 244 BauGB 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.
- Planzeichenverordnung 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.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 241
- FRONHOVEN -

GEMARKUNG NEU LOHN — M. 1:500 — FLUR 3, 10, 26, 27

