I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die im Reinen Wohngebiet (WR) im § 3 Abs. 3, Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
2. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze wie folgt festgesetzt:

	Erdgeschoss-höhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I-geschossige Bauweise	mindestens 0,3 m maximal 0,6 m	maximal 4,0 m	maximal 9,0 m
II-geschossige Bauweise	mindestens 0,3 m maximal 0,6 m	maximal 6,5 m	maximal 10,5 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand/Dach.
Als EGH gilt der fertiggestellte Erdgeschossfußboden.

4. Im westlichen Bereich des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Der Übergangsbereich zwischen gewachsenem und verkippten Boden (ehem. Abbaukante) darf, wegen evtl. Kippensetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, nicht in der Gründungsebene überbaut werden.
Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.
5. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).
6. Je 100 qm festgesetzter Ortsrandeingrünung sind wahlweise zu pflanzen:
   - 6.1 Hochstämmige Obstbäume mit exentsiv 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.
   - 6.2 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 x1,5 m versetzt;
     Anpflanzen eines Hochstammlaubbaumes zweimal verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In den festgesetzten hinteren Grundstücksbereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

7. Sofern und soweit im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten errichtet werden, wird an der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 20m gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze die Geländehöhe entsprechend der geplanten Anschlusshöhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche als Maximalhöhe festgesetzt.

KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

HINWEISE

1. Im vom Tagebau rekultivierten Planbereich sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht tangiert. Für das übrige Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmaliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Deshalb sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
2. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel vorzufinden sind, da nach Information des Kampfmittelräumdienstes der Bereich im ehemaligen Beschussfeld liegt. Vor Baubeginn sind daher vom Bauherrn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen.

Zeichenerklärung der Kartengrundlage

– Bestand –

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Öffentl. Gebäude
- I, II, III best. Geschoßzahl (Vollgeschoß)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Mauer
- Bordstein
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kappe (Gas)
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Lichtmast (Holz, Eisen)
- Telefonzelle
- einzelner Baum
- + 149.51 Höhenangabe
- 156 Höhenschichtlinie
- A Abwasserleitung
- W Wasserleitung
- FG Ferngasleitung
- F Elektrizitätsleitung
- 2 / 35 kV Hochspannungsleitung

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 20.11. 2001
Leiter Planen, Bauen und Umwelt

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: August 1995
Eschweiler, den 20.11. 2001
Stadt Obervermessungsrat

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Flächen für d. Gemeinbedarf	Verkehrsflächen,	Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Grünflächen	Wasserflächen	Flachen für Aufschüttungen,	Flachen für d. Landwirtschaft	Planungen, Nutzungsregel.	Regelungen für die Stadt – erhaltung, Denkmalsschutz	Sonstige Planzeichen
PlanzV 1	PlanzV 2	PlanzV 3	PlanzV 4	PlanzV 5+6	PlanzV 7+8	PlanzV 9	PlanzV 10	PlanzV 11	PlanzV 12	PlanzV 13	PlanzV 14	PlanzV 15
WR Reine Wohngebiete	z.B. 0,6 Geschoßflächenzahl	Baugrenze	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Güter- und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs	Straßenverkehrsflächen	unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen	öffentlich Grünflächen	und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Flächen für die Landwirtschaft	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
WA Allgemeine Wohngebiete	GRZ 0,4 Grundflächenzahl	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Straßenbegrenzungslinie	Flächen für Versorgungsanlagen	Zweckbestimmung: Spielplatz						Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind.
2 Wo Beschränkung der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstmaß	Offene Bauweise			Zweckbestimmung: Elektrizität							Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
												Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
												~~Umgrenzung der Flächen die von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten sind~~
												z.B. 167.8 Höhenlage bei Festsetzungen

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 29.11. ~~19~~95 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 245 aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 27.06. ~~19~~97 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 20.11. 2001
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3(1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 18.08. bis 01.09.1997 ~~19~~
Eschweiler, den 20.11. 2001
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß vom 14.11. 2000 in der Zeit vom 27.11. bis 29.12. 2000 offengelegen
Eschweiler, den 20.11. 2001
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 07.11.2001 als Satzung beschlossen worden
Eschweiler, den 20.11. 2001
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am ..... 20.. angezeigt
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..... 20..
Az: .....
Köln, den ..... 20..
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.11. 2001 am 14.11.2001 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 20.11. 2001
Die Stadtverwaltung
Erster Beigeordneter

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

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 07 März ~~1995~~ 2000 (GV NW S. ~~632~~ 256/SGV NW 232), in der bei Satzungsbeschluß ~~24.06~~ gültigen Fassung

Rot eingetragen sind Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 245

- Hainbuchenweg -

Gemarkung Dürwiss — Flur 7,8

Stand 07/2000 — M. 1: 500

