Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB UND BauNVO

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

Allgemeine Wohngebiete WA¹ und WA² (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit gemessen über der Höhe der mittig an das Grundstück angrenzenden fertigen Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Grenzt das Grundstück mit seiner Mitte nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche, gilt als Bezugshöhe die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

	WA¹	WA²	WA¹ u. ²	WA¹ u. ²
	Erdgeschoss-höhe (EGH)	Erdgeschoss-höhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I-gesch. Bauweise	mindestens + 0,3 m maximal + 0,6 m	mindestens - 0,5 m maximal + 0,1 m	maximal + 4,0 m	maximal + 9,0 m
II-gesch. Bauweise	mindestens + 0,3 m maximal + 0,6 m	–	maximal + 6,5 m	maximal + 10,5 m

Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertiggestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.
Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut über Bezugshöhe.
Als Firsthöhe (FH) gilt die Höhe der Oberkante First über Bezugshöhe.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Anschluss der Grundstückszufahrten an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sofern im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten errichtet werden, gelten folgende Festsetzungen:
Innerhalb der WA¹ ist an der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 20 m gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze die Geländehöhe entsprechend der geplanten Anschlusshöhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche als Mindesthöhe auszubauen.
Innerhalb der WA² kann die Zufahrt mit einer Steigung von maximal 6% Richtung öffentlicher Verkehrsfläche ausgeführt werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL 1 - 7 gekennzeichneten Flächen werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers des Hauptsammlers
- GFL 2 und 3: Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers des Hauptsammlers
- GFL 4 bis 7: Leitungsrecht zugunsten der Regenwasserentsorgung

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

6.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück mit mehr als 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der mit Ⓐ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² festgesetzter Fläche zum Anpflanzen wahlweise zu pflanzen:

- drei Hochstammbäume, alte Sorten, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 12 – 14 cm Stammumfang; Schnitthecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster), Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm., zweireihig versetzt oder
- 30 Landschaftsgehölze in Gruppen von 7-11 Exemplaren, Sträucher (Hasel, Hartriegel, Holunder, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m versetzt, ein Hochstammlaubbaum, 2 x verpflanzt, mit Ballen 14 - 16 cm Stammumfang (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der mit Ⓑ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Schnitthecke (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster), Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm., zweireihig versetzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Laubbäume (Hainbuche, Feldahorn, ~~Rotdorn~~) 3x verpflanzt, mit Ballen, 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

In den mit ① gekennzeichneten Baufenstern sind die Schlafräume auf der nordöstlichen, lärmabgewandten Seite anzuordnen. Bei Aufgabe der gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung der westlich gelegenen Lagerhalle entfällt die vorgenannte Festsetzung.

B KENNZEICHNUNGEN

1. Baugrund

Im westlichen Bereich des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Der Übergangsbereich zwischen gewachsenem und verkipptem Boden (ehemalige Abbaukante) darf innerhalb der gekennzeichneten Flächen wegen eventueller Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, nicht in der Gründungsebene überbaut werden.

2. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäß § 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.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

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 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.

2. Kampfmittel

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.

3. Abwasserbeseitigung

Die Gebäude entlang der westlichen Plangebietsgrenze, deren Schmutzwasserablauf unterhalb der Rückstauebene (Straßenoberkante im Bereich der Einmündung der Stichstraßen I, J und K in den Theodor-Heuss-Ring) liegt, sind mit einer automatisch wirkenden Abwasserhebeanlage gemäß DIN 1986 und druckdichten Kanaldeckeln zu sichern. Die Bezugshöhe beträgt im Bereich der Stichstraße I 166,75 m, im Bereich der Stichstraße J 166,3 m und im Bereich der Stichstraße K 165,7 m.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 20.03.2006
Amtsleiter Planungs- u. Vermessungsamt
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
Stand der Planunterlagen: April 2004
Eschweiler, den 20.03.2006
ÖbVI Dipl. Ing. R. Schumacher

✕ Änderung nach öffentlicher Auslegung

Zeichenerklärung der Kartengrundlage - Bestand -

- Bestandsgebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Flurgrenze
- Parzellengrenzen Bestand
- Vermessungspunkte
- 620 Parzellennummern

Art der baulichen Nutzung (PlanzV 1)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 2)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. (0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 3)

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (PlanzV 6)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (PlanzV 8)

- unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Grünflächen (PlanzV 9)

- P private Grünflächen
- ö öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (PlanzV 12)

- Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (PlanzV 13)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ⓐ - Ⓑ Flächenkennzeichnung siehe textliche Festsetzungen A.6.2

Sonstige Planzeichen (PlanzV 15)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen A.5)
- M Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Müll)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind (siehe textl. Festsetzungen)
- Ehemalige Tagebau-Abbaukante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen oder Wohngebiete
- Abgrenzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- ① passive Schallschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen A.7
- Vorschlag Parzellierung
- 167.41 Höhenlage Verkehrsfläche
- Straßenböschungen auf WA-Flächen
- näherungsweise Grenze der Aufschüttung >1m westlich der Grenze

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den .....
Leiter Planen, Bauen, Umwelt
Stand der Planunterlagen: .....
Eschweiler, den .....
Städt. Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.02.2005 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 245/1. Änd. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 24.03.2005 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 20.03.2006
~~Bürgermeister~~ Bürgermeister ~~Ratsmitglied~~ Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 04.04. bis 15.04.2005
Eschweiler, den 20.03.2006
~~Bürgermeister~~ ~~Ratsmitglied~~
Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 10.11.2005, in der Zeit vom 03.01. bis 03.02.2006 offengelegen.
Eschweiler, den 20.03.2006
~~Bürgermeister~~ ~~Ratsmitglied~~
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 29.03.2006 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 04.04.2006
Bürgermeister Ratsmitglied
~~Erster Beigeordneter~~

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 27.04.2006 am 28.04.2006 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 02.05.2006
~~Bürgermeister~~ ~~Ratsmitglied~~
Erster Beigeordneter

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 245 1. Änderung

- Hainbuchenweg -

Gemarkung Dürwiss — Flur 7,8

Stand ~~26.10.2005~~ 17.02.2006 (Mit Änderung nach öffentlicher Auslegung) — M 1:500

