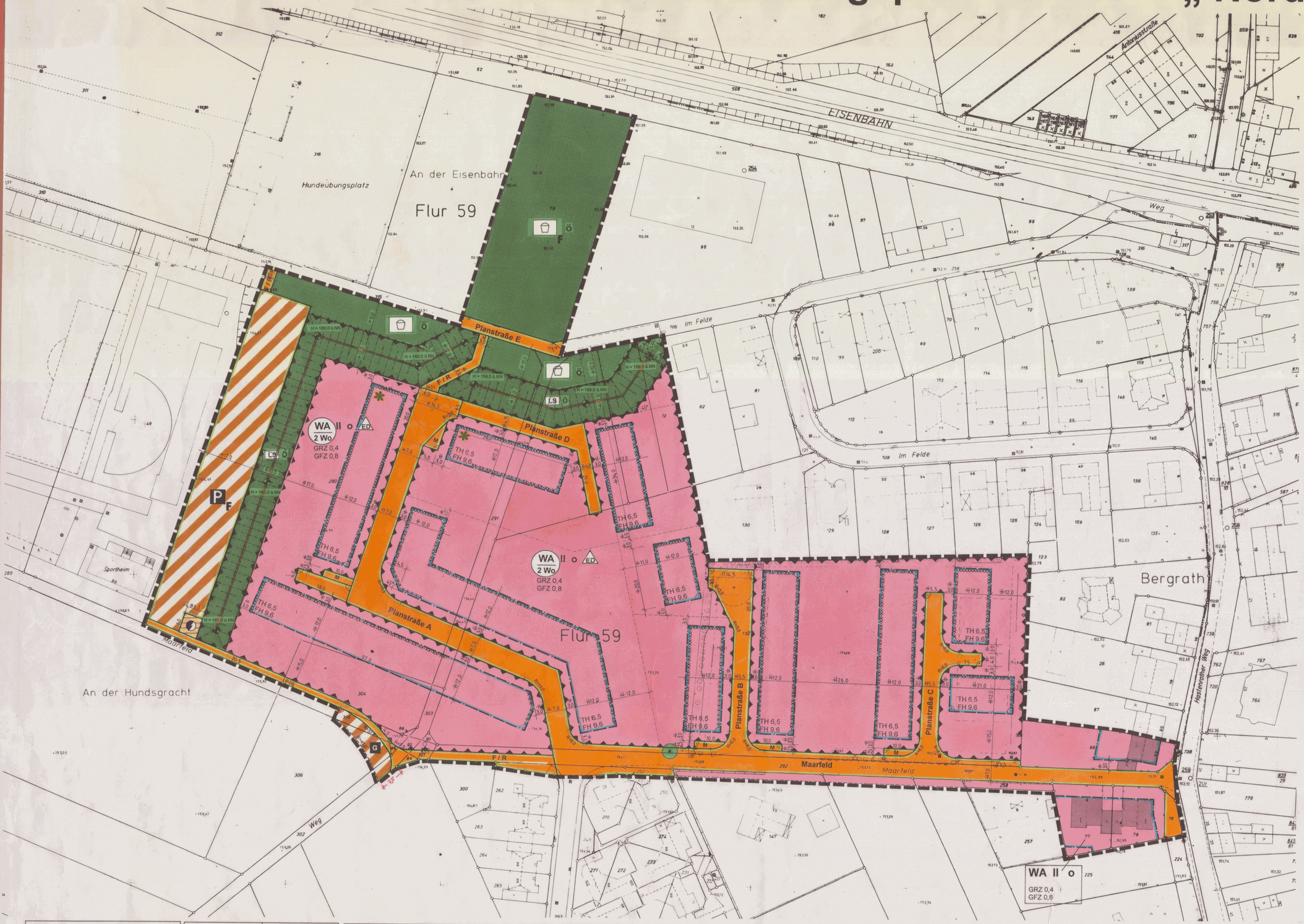
Stadt Eschweiler Bebauungsplan Nr. 253 „Nördlich Maarfeld“

Nord



Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Garagen und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen, mit einer Länge von bis zu 9,0m zulässig, sofern sie die hinteren Baugrenzen nicht mehr als 2,0m überschreiten.

3. Je Baugrundstück ist ein Solitärbaum entsprechend der Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 14-16 cm (gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden), mind. 3x verschult, mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Strauch- und Staudenpflanzen entsprechend der Pflanzliste 2 sind auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Fläche vorzunehmen.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung gestalteter Lärmschutz ist folgendes festgesetzt:
Je 250m² ist ein Baum,(Solitär oder Stammbusch) Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden) oder Mindestgröße 350-400cm, mind. 3x verschult, mit Ballen, entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Strauchpflanzen, Sträucher, 60 - 100 cm, 2 x verschult ohne Ballen, sind flächendeckend, Pflanzabstand max. 1,50m x 1,50m, entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzliste 1, Baumliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Salix alba	-	Weide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
hochstämmige Obstbaumarten		

Pflanzliste 2, Sträucherliste

Amelanchier ovalis	-	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europeus	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rhamus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Koniferen:

Taxus baccata	-	Eibe

8. Als Vorkehrung zum passiven Lärmschutz ist folgendes festgesetzt:
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 4109 derart zu gestalten, daß in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten das resultierende Schalldämmaß von mindestens $R'_{w,res}$ erreicht wird.

- $R'_{w,res}$ = 30 dB bei Signatur xxxxxxxxxxxxxx im Erdgeschoß und
- $R'_{w,res}$ = 35 dB im Obergeschoß, sofern für das Obergeschoß kein anderes Schalldämmaß festgesetzt ist.
- $R'_{w,res}$ = 30 dB bei Signatur xx-xx-xx-xx-xx-xx- im Erdgeschoß und Obergeschoß, sofern für das Obergeschoß kein anderes Schalldämmaß festgesetzt ist.
- $R'_{w,res}$ = 30dB bei Signatur -x-x-x-x-x-x nur im Obergeschoß

$R'_{w,res}$=35dB im Dachgeschoß, ab dem II. Geschoß

Die nicht gekennzeichneten Giebelflächen der Gebäude sind so zu gestalten, daß ebenfalls ein resultierendes Schalldämm-Maß von - $R'_{w,res}$ = 30 dB erreicht wird.

6. Für die mit B gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist im Dachgeschoß ab dem II. Geschoß als Lüftungseinrichtung der Aufenthaltsräume zum Autobahnabwand ein direkt-und kontrolliertes nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 4109 derart zu gestalten, daß das resultierende Schalldämmaß von mindestens $R'_{w,res}$ 40 dB erreicht wird.

-Hinweise-

Hinweis zu Grundwasserabsenkungen:
Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwassereigenschaften erfolgen.

Hinweis zum Straßenbau:
Die erste Schicht unter dem Mutterboden ist ein zuverlässiger, mäßigbelastbarer lehmiger Baugrund. Seine große Wasser-, Frost- und Erosionsempfindlichkeit ist beim Straßen- und Kanalbau zu beachten. In der Bauphase ist während der „Naßzeiten“ wegen des zeitweise wasserstauenden Charakters des Lößlehmes bedarfsweise eine provisorische offene Wasserhaltung im Graben zu betreiben.

Hinweis zur Bauwerksabdichtung:
Auf Grund des schwerdurchlässigen Bodencharakters müssen erdberührende Bauteile, die in den Geländeverlauf einschneiden, mittels Ringsum-Dränagen nach DIN 4095 vor Wasseranfall geschützt werden. ~~Das Drainwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten.~~
Unter der Fußbodenplatte sind 15 cm starke kapillarbrechende Filterschichten erforderlich. Im Übrigen sind Bauwerke nach den Grundsätzen DIN 18 195, Teil 4 gegen normale Bodenfeuchte abzudichten.

- Rechtsgrundlagen -

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung 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 Planinhaltes (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.

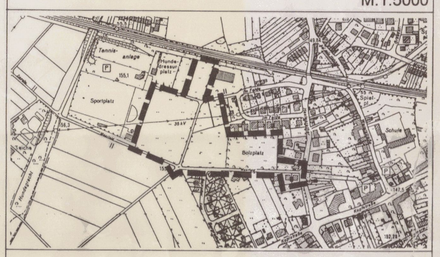
Stadt Eschweiler Bebauungsplan Nr. 253 „Nördlich Maarfeld“

Gemarkung Eschweiler, Flur 59

M. 1:500

Übersichtsplan

M.1:5000



Zeichenerklärung der Kartengrundlage

- Bestand -

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- öffentl. Gebäude
- best. Geschoßzahl (Vollgeschosse)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Mauer
- Bordstein
- Kanalschacht
- Lichtmast
- einzelner Baum
- 152,41 Höhenangabe

Art der baulichen Nutzung — PlanzV 1

- WA 2 Wo — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 Wohnungen
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung — PlanzV 2

- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in Metern über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges bzw. über dem Niveau der dem Hauseingang am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß:
- TH 6,5m Traufhöhe
- FH 9,6m Firsthöhe
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen — PlanzV 3

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

Flächen für Gemeinbedarf — Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern- 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
- M Fläche für das Aufstellen von Müllbehältern
- F/R Fußweg / Radweg
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- P Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
- G Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — PlanzV 7+8

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität

ROTEINTRAGUNG: ERGÄNZUNG NACH AUSLEGUNG

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

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald — PlanzV 12

Grünflächen — PlanzV 9

- öffentliche Grünfläche:
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- LS gestalteter Lärmschutz mit Schutzbepflanzung (s. textliche Festsetzung 4.)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses — PlanzV 10

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz — PlanzV 14

Planungen, Nutzungsregel., Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. — PlanzV 13

- Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen — PlanzV 15

- Abgrenzung unter schiedlicher Zweckbestimmung
- Böschung des Lärmschutzwalls
- Lärmschutzwand
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des BP
- F Bedarfsfestplatz
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes immissionsschutzgesetzes:
- H = 161,0 ü.NN Festsetzung der Kronenhöhe von Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall über NN
- xxxxxxxxx Passiver Lärmschutz: $R'_{w,res}$ = 30 dB im Erd- und 35 dB im Obergeschoß.
- -xx-xx-xx- $R'_{w,res}$ = 30 dB im Erd- und Obergeschoß
- -x-x-x-x- $R'_{w,res}$ = 30 dB im Obergeschoß

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfes bescheinigt:
Eschweiler, den 20.06.2000
Leiter Planen, Bauen und Umwelt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Stand der Katasterkarte: Oktober 1998
Eschweiler, den 20.06.2000
Stadt Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 23.09.1999 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 253 aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 02.10.1999 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 20.06.2000
Bürgermeister — Ratsmitglied — Erster Beigeordneter

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß §3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 12.10. bis 26.10.1999
Eschweiler, den 20.06.2000
Bürgermeister — Erster Beigeordneter

§ 10(1)
Dieser Plan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches durch den Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 08.09.1999 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 20.06.2000
Bürgermeister — Ratsmitglied — Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß vom 15.06.1999, in der Zeit vom 23.06. bis 22.08.1999 offengelegen
Eschweiler, den 20.06.2000
Die Stadtverwaltung
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
.....

§ 10(3)
Dieser Plan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28.06.2000 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 10.07.2000
Die Stadtverwaltung
Erster Beigeordneter

PLANVERFASSER
ARCHITEKTURBÜRO
KARL JANKOWSKI
ARCHITEKT
STADTPLANER DWB
FÜRST-PUCKLER-STRASSE 38
50935 KÖLN
TEL.0221.9404304
FAX.0221.4004106
e-Mail.JANKOWSKIARCHITEKTEN@t-online.de

18.05.1999