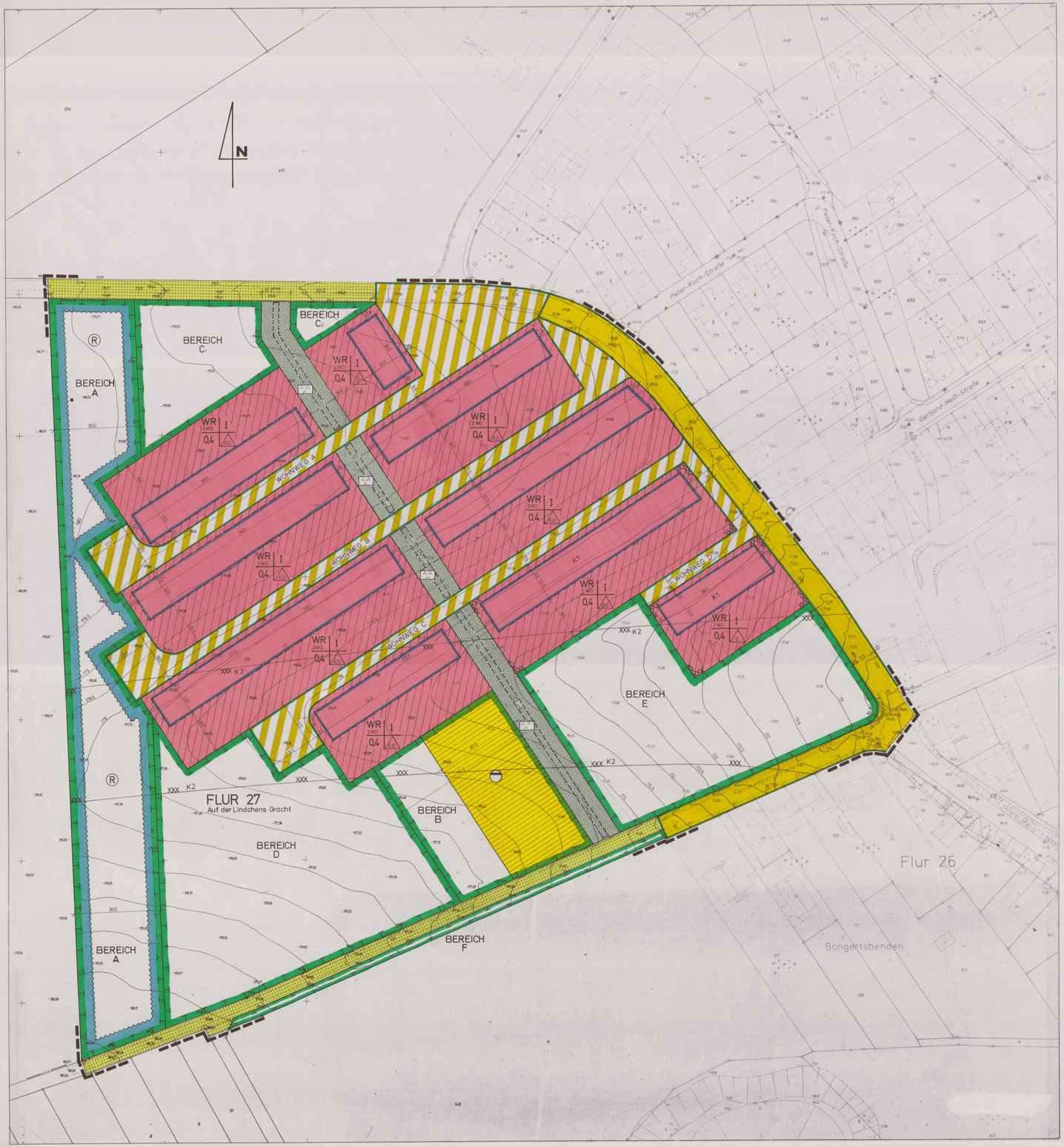
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN K 254 „BEGAUER MÜHLENWEG“

Planen, Bauen, Umwelt



Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

ZWO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — GRZ: Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zentrale Regenwasserversickerungsrigole

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zentraler Grünzug / Parkanlage

7. Flächen für den Hochwasserschutz

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz: Versickerungsrigole

8. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

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-F — Bereiche unterschiedlicher Maßnahmen
s. textliche Festsetzungen

10. Sonstige Planzeichen

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und

mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Eschweiler zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnung

K1 — Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

K2 — Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen

1. 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 **Traufhöhe** beträgt 4,50 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale **Firsthöhe** eines Satteldaches beträgt 9,50 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die maximale **Firsthöhe** eines Pultdaches beträgt 8,50 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude bis zur Tiefe der rückwärtigen (gartenseitigen) Baugrenze zulässig.

Überdachte Terrassen und / oder Wintergärten dürfen die gartenseitige Baugrenze bis maximal 3,0 m Tiefe überschreiten. Der hier zulässige Wintergarten ist ein dem Haupthaus vorgelagerter Anbau. Er ist in sich abgeschlossen und überdacht und besteht überwiegend aus Glas. Er kann eine offene Verbindung zur Wohnung haben und als Aufenthaltsraum genutzt werden.

3. Verkehrsflächen

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von insgesamt mindestens fünfzehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

4. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche zentraler Grünzug / Parkanlage sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Bauernjasmin)
  Sträucher, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 2 m versetzt)
- Anpflanzen von mindestens zwanzig Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide) im Bereich der Einmündungen zu den Wirtschaftswegen und den Pflanzflächen als Raumtor.

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

In den Bereichen A – F sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

Bereich A

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Böschungsflächen mit Extensivgrünlandmischung

Bereich B

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Böschungs- und Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung

Bereich C

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zwei Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

Bereich D

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens sechs Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum)

Bereich E

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide)

Bereich F

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide)

6. Eingriff- Ausgleich-Zuordnung

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsflächen im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen im Bereich **F und in der öffentlichen Grünfläche** zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die Reinen Wohngebiete im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen in den Bereichen **B und C** zugeordnet.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zum Erschließungsweg zulässig.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur auf den Satteldächern und hier nur als Schleppgaube mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.
- Als Farbe des Fassadenmaterials ist hellgrau bis weiß zulässig.
- Bei Gebäuden mit gemeinsamer Giebelwand sind die Trauf- und Firsthöhen, die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Farbe des Fassadenmaterials einheitlich zu gestalten.
- Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich ab einer Grundstückstiefe von 20,0 m sind Aufschüttungen, Abgrabungen und dazugehörige Stützmauern nicht zulässig.

Kennzeichnung

In den gekennzeichneten Bereichen - **K 1** - bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind staunasse Böden möglich. Bei einer Bebauung sollte entweder auf eine Unterkellerung der Wohngebäude verzichtet oder besondere Maßnahmen zur Abdichtung des Kellermauerwerks durchgeführt werden.

In den gekennzeichneten Bereichen - **K 2** - bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte NW, Blatt L 5102, Böden aus, die humoses Material enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
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

Indizien zu erhaltenen Bodendenkmälern vorgeschichtlicher wie auch römischer Zeitstellung liegen aus einer Fläche unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Planungsareals vor. Vorgeschichtliche Siedlungsstellen haben ebenso wie auch römische Landgüter erhebliche Flächen eingenommen, so dass sich – ausgehend von den bekannten Fundstellen – ein möglicher Konfliktbereich in der südlich des Baugebiets festgesetzten Ausgleichsfläche abzeichnet. Erdarbeiten in diesem Teil des Plangebiets dürfen nur in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege erfolgen.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt. vom
Eschweiler, den 06.07.2004
Fachbereich Stadtentwicklung, Planung, Vermessung und Bauordnung

Die Darstellung des Flurstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18 Dez 1990.
Stand der Planunterlagen: September 2002
Eschweiler, den 06.07.2004
Stadt Eschweiler, Vermessungsamt

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 04.06.2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 06.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Eschweiler, den 06.07.2004

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte entsprechend dem Beschluss vom 05.05.2004 gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 24.05.2004 bis 25.06.2004 öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den 06.07.2004
Leiter des Technischen Bereiches

Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom 05.05.2004 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 24.05.2004 bis 25.06.2004 öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den 06.07.2004
Leiter des Technischen Bereiches

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom 18.08.2004 als Satzung beschlossen.
Eschweiler, den 25.08.2004
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 15.12.2004 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 17.12.2004
Leiter des Technischen Bereiches

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August1997 (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

Stadt Eschweiler

Planen, Bauen, Umwelt

Bebauungsplan K 254 „Begauer Mühlenweg“

Stand 04/2004, Offenlage

Gemarkung Kinzweiler • Flur 27 • Maßstab 1:500

Übersichtskarte M. 1:5000

