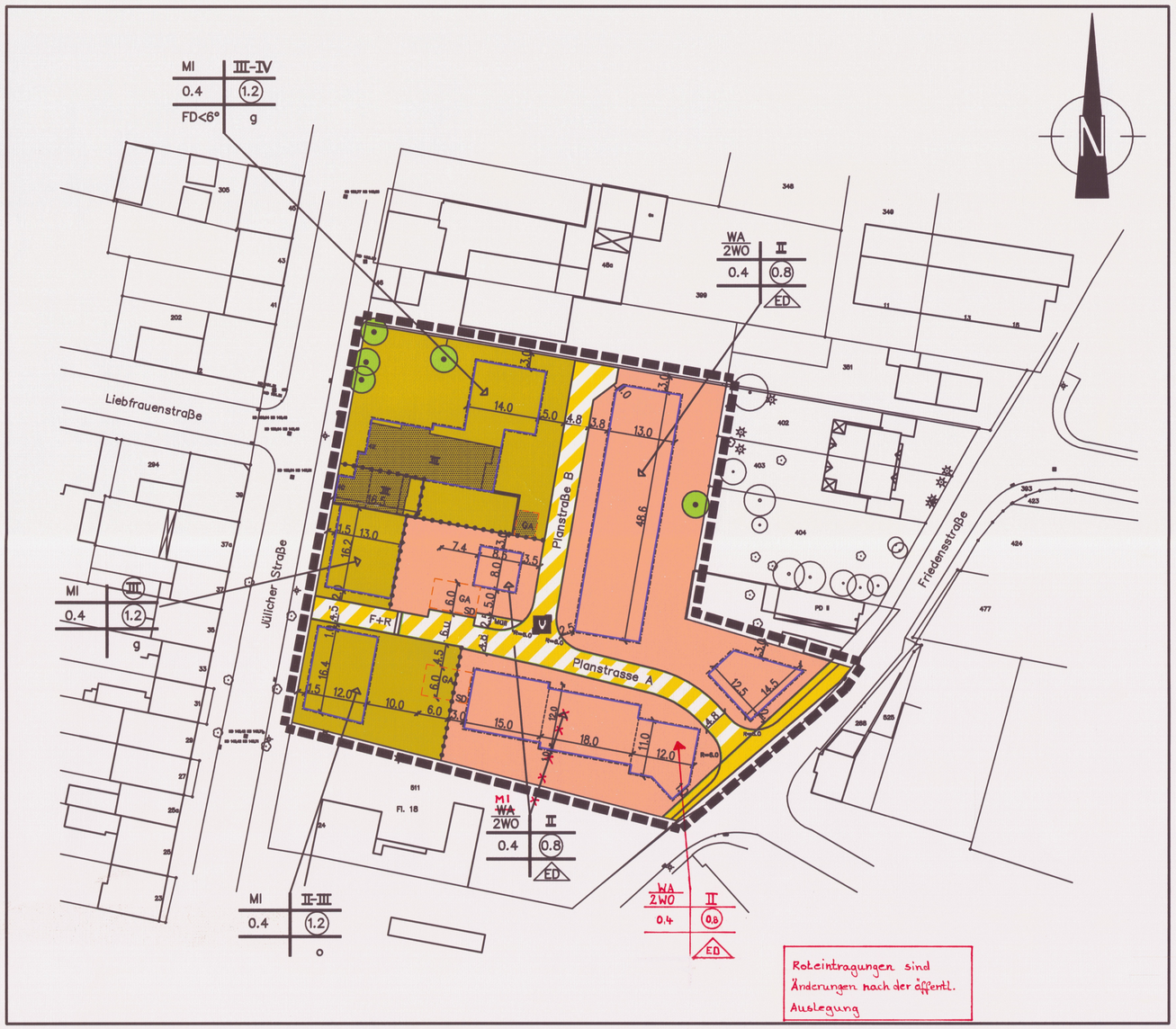
Stadt Eschweiler Bebauungsplan Nr.257 -Friedensstraße-



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Haupt und Nebengebäude, Wohngebäude mit Firstrichtung
- GA — bestehende Garagen
- III — bestehende Geschosszahl (Vollgeschoss)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
- 0.4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0.8) — Geschossflächenzahl
- 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- ED — Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Müll — Zweckbestimmung: Fläche für das Aufstellen von Müllbehältern
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN :

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- GA — Zweckbestimmung: Garagen

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1. Mischgebiete

Im Bereich der IV-geschossigen Mischgebietsfläche sind nur Flachdächer (FD) bis zu einer Dachneigung von < 6° zulässig.

2.2. Garagen

Im Bereich der festgesetzten Garagenflächen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° – 30° zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzt. Als Bezugsmaß gilt die Strassenanschnittshöhe der Fahrbahndecke, mittig der strassenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufe gilt der Schnittpunkt Aussenwand / Dachhaut.

	Traufhöhe TH		Firsthöhe FH	
	minimal	maximal	minimal	maximal
II-III	6.00 m	8.00 m	9.00 m	12.00 m
III	7.00 m	8.00 m	11.00 m	12.00 m
III-IV		14.50 m		

4. Hinweise

Das Gelände ist flächendeckend mit einer Auffüllung aus Sand bzw. schluffigem Sand und tonig, sandigem Schluff angeschüttet. Diese Auffüllungböden verfügen über unter- mit wechselnden Anteilen an Beton und Ziegelbruchstücken schiedliche Anteile an Reste von Gießereialtsanden. Die Mächtigkeit der Auffüllungsschicht beträgt 0.80 cm. Die vorhandenen Auffüllungsböden weisen örtliche Verunreinigungen durch Blei, Cadmium und PAK auf. Aufgrund von Art und Umfang dieser Verunreinigungen können ausgekofferte Auffüllböden nicht uneingeschränkt verwendet werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 12. . 06. . 2002
Fachbereichsleiter Planen, Bauen, 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: April 2002
Eschweiler, den 12. . 06. . 2003
Dipl.-Ing.Off.best.Vermessungsingenieur

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 06.05. bis 21.05.2002
Eschweiler, den 12. . 06. . 2003
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 12. . 02. . 2003., in der Zeit vom 24. . 02. . 2003 bis 28. . 03. . 2003. offengelegen.
Eschweiler, den 12. . 06. . 2003.
Erster und Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBlIS.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 (BGBlIS.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;

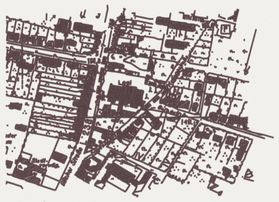
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung – (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NRW.S.256/SGV.NRW.232), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 18.04.2002 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 257 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 10.04.02 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 12. . 06. . 2003
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 22. . 07. . 2003 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 23. . 07. . 2003.
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 15. . 07. . 2003. am 16. . 07. . 2003 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 21. . 07. . 2003.
Erster und Technischer Beigeordneter

Gemarkung	Flur	Maßstab
Eschweiler	17	1 : 500



Nutzungsrechte Karte Kreis Aachen DGK 5 1: 5000