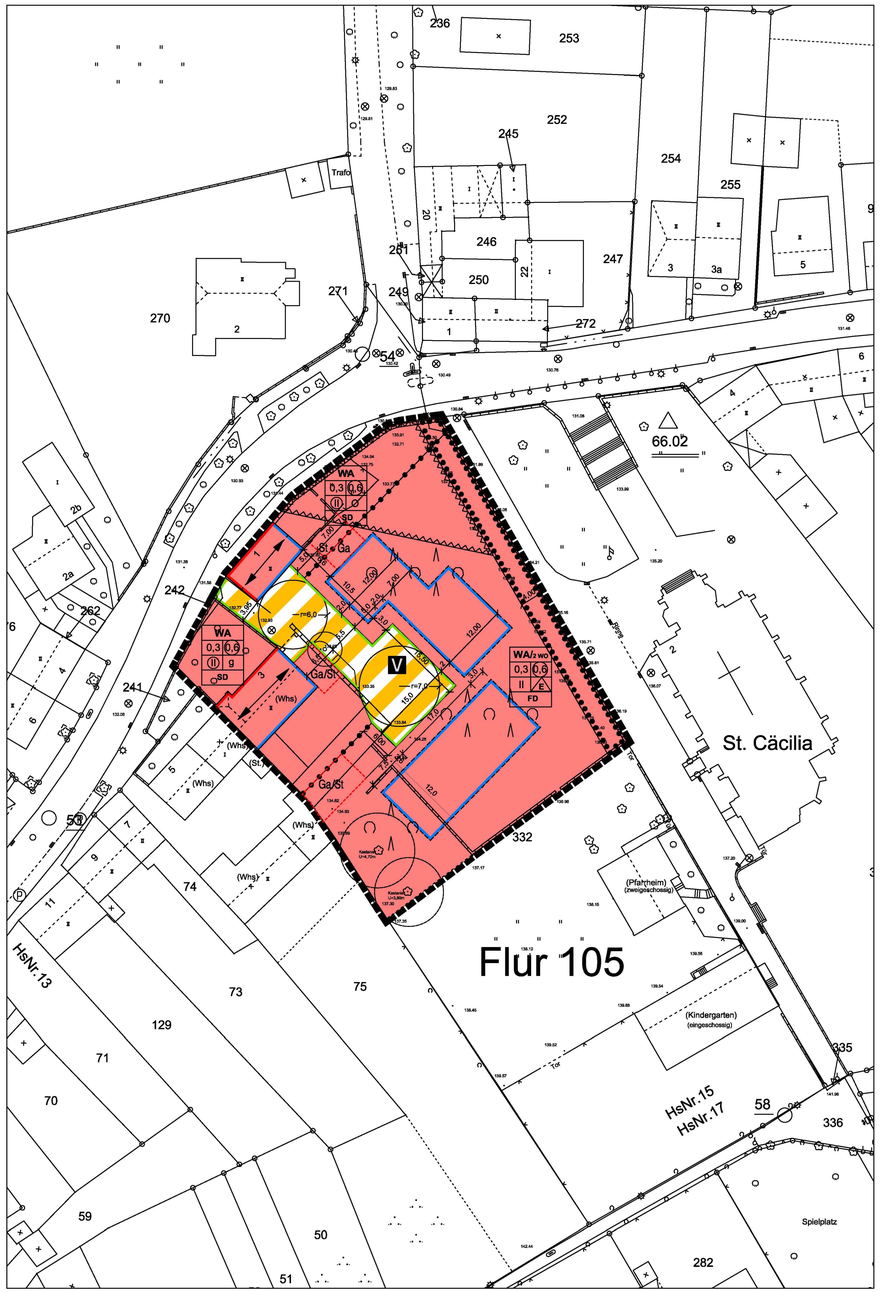
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 258 - PFARRGARTEN NOTHBERG -



Erläuterung der verwendeten Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

O — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünordnerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga — Zweckbestimmung: Garagen/Carports

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Hauptfirstrichtung

SD — Satteldach

FD — Flachdach

8. Sonstige Darstellungen

Bestandsbäume (Kronentraufbereich) - Kastanie

vorhandene Gebäude

218 / 214 / 213 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

12,8 — Vermaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (§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 wie folgt festgesetzt:

Festsetzung	Traufhöhe (TH) max.	Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe max.
Zwingend II-geschossig, offene Bauweise	7,8 m	10,5 m
Zwingend II-geschossig, geschlossene Bauweise	10,5 m	15,0 m
Maximal II-geschossig	6,5 m	6,5 m

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. für die Gebäude Cäcilienstraße 1 und 3 die vorhandene Verkehrsfläche der Cäcilienstraße (K 33), gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut.

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

3. **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt ist, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

5. **Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überdachte Terrassen dürfen die gartenseitige Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

7. **Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen:

Bäume ..... Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde oder Esche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm

Sträucher ..... Hasel, Hartriegel, Feldahorn, Eberesche oder Holunder – 2x verpflanzt

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September.2004 (BGBl. I S. 2414), 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW

1. **Farbe der Dacheindeckung**

Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind ausgeschlossen.

2. **Grundstückseinfriedung**

Als rückwärtige Grundstückseinfriedung entlang der Cäcilienstraße und des Verbindungsweges zwischen Cäcilienstraße und Pfarrer-Krings-Straße wird eine naturrote Ziegelsteinmauer in einer Wandstärke von 36,5 cm festgesetzt. Die Höhe und der Rhythmus der Abtreppungen der heute vorhandenen Mauer sind einzuhalten und dürfen bei einer Neuerrichtung nicht überschritten werden.

HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Es 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.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Mit Beginn der Baumaßnahmen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

STADT ESCHWEILER

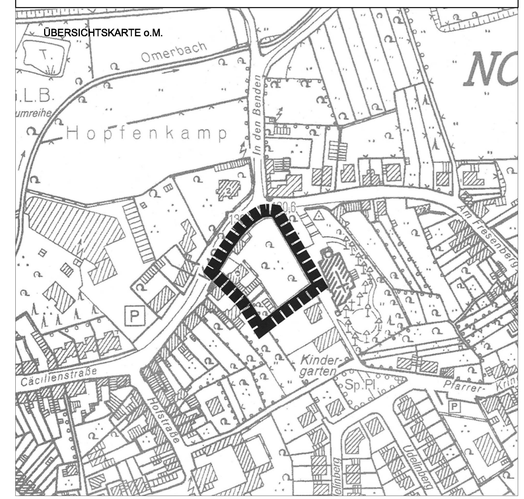
BEBAUUNGSPLAN 258
- PFARRGARTEN NOTHBERG -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 105

M. 1:500

STAND
NOVEMBER 2010

ÜBERSICHTSKARTE o.M.



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den **12.05.2011**

... **gez. Dr. Hartlich** ..... L.S.
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

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: **Februar 2010**
Aachen, den **23.05.2011**

... **gez. Preuth** .....
Städt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom **24.03.2010** gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 258 - Pfarrgarten Nothberg - aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am **01.04.2010** bekanntgemacht.

Eschweiler, den **24.05.2011**

... gez. H. Gödde .....
Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom **12.04.2010** bis **26.04.2010**.

Eschweiler, den **24.05.2011**

... gez. H. Gödde .....
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom **09.11.2010**,
in der Zeit vom **22.11.2010** bis **23.12.2010** offengelegen.

Eschweiler, den **24.05.2011**

... gez. H. Gödde .....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom **13.07.2011** als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den **14.07.2011**

.. gez. H. Gödde..... L.S. ... gez. Kendziora.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom **27.07.2011** am **28.07.2011** als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den **28.07.2011**

.. gez. H. Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter