# STADT ESCHWEILER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 260 "ÖSTLICH HEHLRATH"




## Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse
TH — max. Traufhöhe
FH — max. Firsthöhe
0,6 — Grundflächenzahl
1,2 — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt

9. Grünflächen

Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher ~~Nutzung~~ IMMISSIONSSCHUTZZONEN

## Textliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. (Bezugspunkt ist der südwestliche Katasterpunkt des Flurstücks 113)

2.2. Traufhöhe / Firsthöhe

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,5 m, die Firsthöhe bzw. Gesamthöhe auf max. 10,5 m festgesetzt (gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Traufe / des Firsts). Als Traufe gilt die Schnittlinie der verlängerten aufsteigenden Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut. Für Pult-, Tonnen-, Walmdächer und andere Dachformen gilt die zulässige Traufhöhe für die untere Dachkante und die zulässige Firsthöhe (= Gesamthöhe) für die obere Dachkante. Für Flachdächer gilt die Traufhöhe.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche A):
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt). Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich mindestens 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Zur Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung kann der Pflanzstreifen auf einer Fläche von maximal 100 m² unterbrochen werden.

3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche B)
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 7 hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Bodendeckern oder niedrigen Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Zur Erschließung des Grundstücks kann die so festgesetzte Fläche auf einer Breite von insgesamt 7 m als Zufahrt befestigt werden.

3.3. Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Außerhalb der gemäß § 9 Ab. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fäche sind 6 hochstämmige bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die einzelnen Baumscheiben sind auf einer Fläche von min. 9 m² offen zu halten und vor Verdichtung zu schützen.

PLANZLISTE 1:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer Campestre | Feldahorn | Quercus robur | Stieleiche |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Ribes nigrum | schwarze Johannisbeere |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Rosa canina | Hundsrose |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Rosa rubiginosa | schottische Zaunrose |
| Corylus avellana | Hasel | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Salix caprea | Salweide |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Sorbus aucuparia | Eberesche/Vogelbeere |

Sträucher: 2xverpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m im Verband
Bäume: 3xverpflanzt, m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

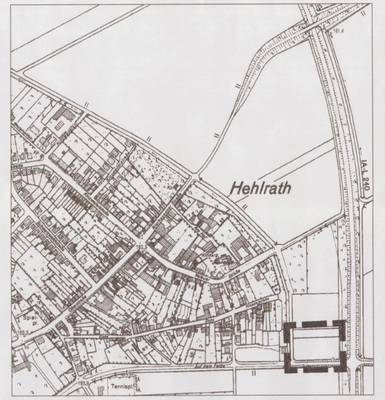
PLANZLISTE 2:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Potentilla fruticosa | Fingerstrauch | Rosa | Wildrose |
| Hypericum | Johanniskraut | bodendeckende Rosen | |
| Cytisus | Ginster | | |

Sträucher: 2xverpflanzt, o.B. 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m im Verband
Bodendecker: 5 Stück / m²

Die Bepflanzungen sind in der nach Bebauung folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offengehalten.

4. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB (ehem. Braunkohletagebau)
Bei Gründungen ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.




ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

**ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE**

**5. Immissionsschutz**

Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen mindestens folgende Schalldämmung aufweisen:

Zone A (Abstand bis 14 m zur östlichen Plangebietsgrenze)
Wohnnutzungen erf. $R_{w,res}$ = 45 dB
Büronutzungen erf. $R_{w,res}$ = 40 dB

Zone B (Abstand von 14 m bis 48 m zur östlichen Plangebietsgrenze)
Wohnnutzungen erf. $R_{w,res}$ = 40 dB
Büronutzungen erf. $R_{w,res}$ = 35 dB

Zone C (Abstand über 48 m zur östlichen Plangebietsgrenze)
Wohnnutzungen erf. $R_{w,res}$ = 35 dB
Büronutzungen erf. $R_{w,res}$ = 30 dB

Der Nachweis des Schallschutzes im Einzelnen ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Die wohnungsbezogenen Freiräume (Terrassen / Balkone / Loggien / Wohnungsgärten etc.) sind innerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück so anzuordnen, daß der notwendige Schallschutz gegenüber der Emmissionsquelle der Landstraße L240 durch die Gebäudestellung, die Gebäudeform oder andere aktive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird. Dabei ist der Orientierungswert von 60 dB(A) tags einzuhalten.
Der Nachweis des Schallschutzes ist nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

## Verfahren

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
GEMEINDEVERORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666 / SGV. NW. 2023) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
BAUORDNUNG (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S.218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung am ...17.05.2000.... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am ...26.05.2000... ortsüblich bekanntgemacht.

Eschweiler, den ...29.06.2001...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung am ...30.08.2000... die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Eschweiler, den 29.06.2001

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ...18.09.2000... bis ...20.10.2000.... öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den ...29.06.2001...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ...27.06.2001... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Eschweiler, den 29.06.2001

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ...05.07.2001... ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den ...29.06.2001...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung der Örtlichkeit vom .....17.08.2000... entspricht.

Eschweiler, den 25.02.2002

Städt. Obervermessungsrat


Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- u. Stadtentwicklung
Roermonder Str. 83
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407/51473
Fax: 02407/51397