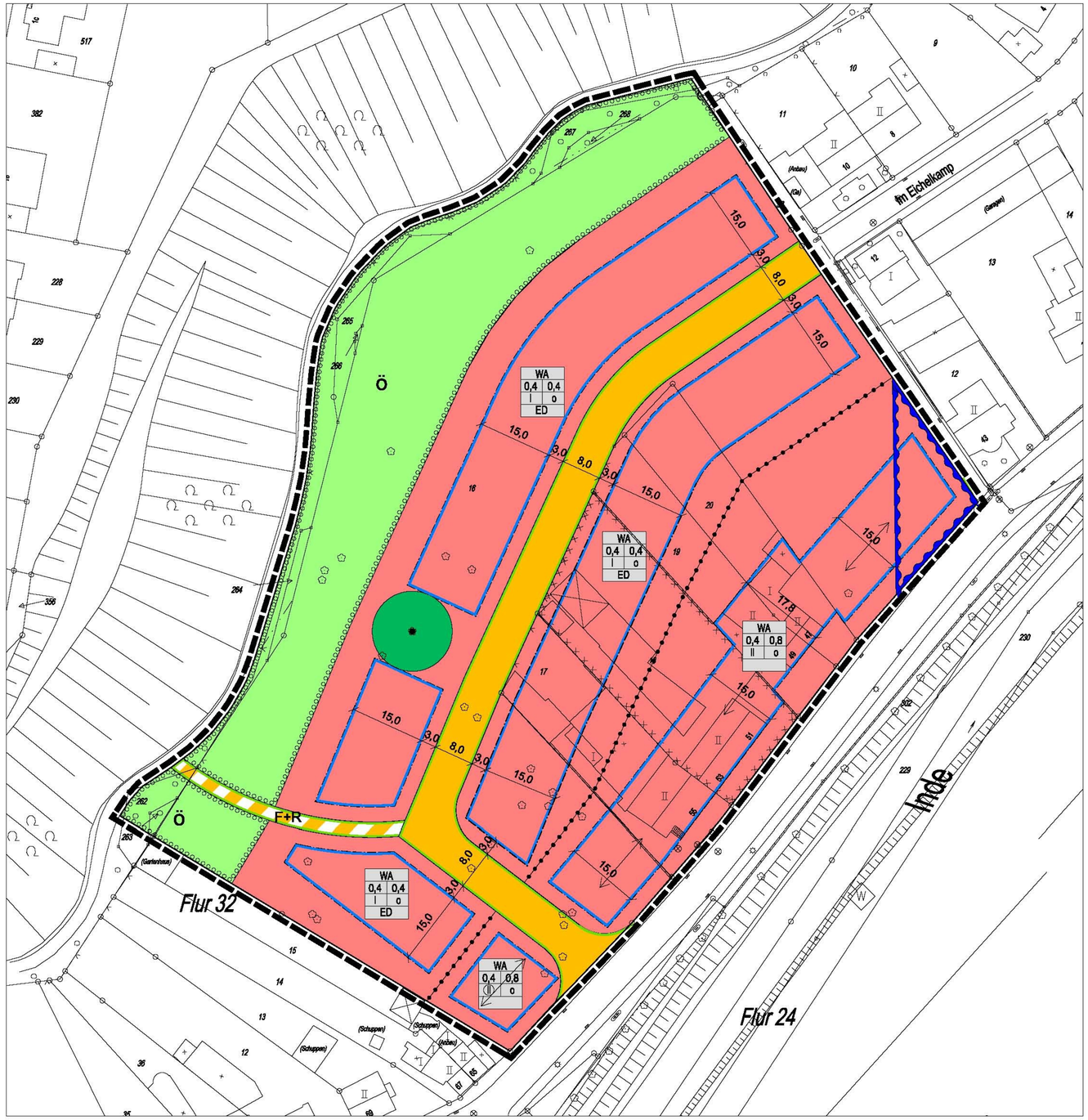
# STADT ESCHWEILER

# BEBAUUNGSPLAN 264 - AUF DEM DRIESCH -




## Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
II — max. Anzahl der Vollgeschosse
(II) — Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R — Fuss- + Radweg

4. Grünflächen

ö — Öffentliche Grünflächen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdentenStoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Firstrichtung der Gebäude vorgeschrieben

7. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude
Flurstückgrenzen und Flurstückanummern
Vermaßung
Umgrenzung durch Hochwasser betroffener Flächen (siehe Hinweis)

## Hinweise:

1. Grundwasserverhältnisse: Nach den vorliegenden Unterlagen steht der natürliche Grundwasserstand nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
   Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

2. Hochwasser: Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Inde. Der im Plan dargestellte Teilbereich kann beim statistisch zu erwartenden 100jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) potenziell überschwemmt werden. Bauwerke sollen in diesem Bereich so errichtet werden, dass bei einem möglichen Hochwasser keine Schäden zu erwarten sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

## Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:
   Wohngebiete WA
   In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
   Höhe baulicher Anlagen
   Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
   Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nicht mehr als 0,6 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
   Für II-geschossige Gebäude gilt, dass die Traufhöhe max. 6.50 m und die Firsthöhe max. 11,0 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut über Bezugshöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der Oberkante First über Bezugshöhe.

3. Stellplätze, Carports und Garagen
   Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen
   Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 - Auf dem Driesch - ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   - Anpflanzen von Waldmantelgehölzen auf einer Fläche von 1.800 qm (Faulbaum, Vogelbeere, Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Wildkirsche, Wildobst, Gemeiner Schneeball und Wildrosen), Forstware, 1+1, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
   - Einsaat des Waldsaumes (1.921 qm) mit Samenmischung für Waldsäume (z.B. Wildpflanzensamen 07808 in Verbindung mit Grasgrundmischung)

   Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§86 BauO NRW)
   Entlang der Straße "Auf dem Driesch" ist die Firstrichtung vorgegeben, die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.
   Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

## Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Ausgebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten: Eine Fläche im Plangebiet ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieses Grundstück ist unter der Nummer 5103/0346 als Altstandort im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen registriert. Spätestens bei Umnutzungen und / oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Dabei sind die belasteten Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, sowie die Arbeiten zu dokumentieren.

# STADT ESCHWEILER

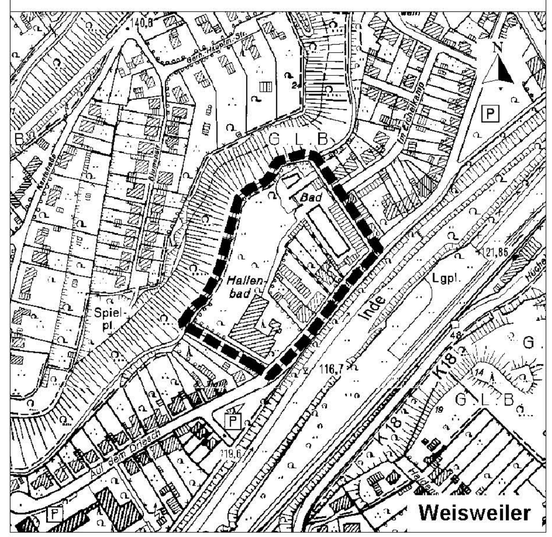
## BEBAUUNGSPLAN 264
## - AUF DEM DRIESCH -

GEMARKUNG WEISWEILER

ÜBERSICHTSKARTE o.M.

FLUR 23

M. 1 : 500




Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 04.04.2007

.....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: Oktober 2006

Eschweiler, den 04.04.2007

.....gez. Esser..... L.S.
Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.09.2003 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 10.10.2003 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 04.04.2007

...gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 20.10.2003 bis 03.11.2003 .

Eschweiler, den 04.04.2007

...gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 31.10.2006, in der Zeit vom 17.11.2006 bis 18.12.2006 offengelegen.

Eschweiler, den 04.04.2007

...gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 26.03.2007 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 04.04.2007

..gez. Bertram... L.S. ....gez. Kendziora...
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 26.04.2007 am 27.04.2007 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 02.05.2007

...gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter