STADT ESCHWEILER

- RÖMERBERG -

BEBAUUNGSPLAN 266



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

- WA – Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- s. Textl. Festsetzungen -

WA x
- 2 Wo – Bauweise: offene Bauweise
- II – Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: zwei Wohnungen
- 0,4 – GRZ Grundflächenzahl: 0,4
- I – Zahl der Vollgeschosse: eingeschossig
- Beispiel -

2. Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- I, II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o – abweichende Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 Wo – höchstzulässige Zahl der Wohnungen: zwei Wohnungen
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- P – Parken

5. Versorgungsflächen
nach § 9 Abs 1 Nr 12 BauGB

- Versorgungsfläche – Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Zentrale Regenwasserversickerungsrigole (unterirdisch)

7. Hauptversorgungsleitung
nach § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB

- Gasleitung, unterirdisch

8. Grünflächen
nach § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB

- Ö – öffentliche Grünfläche
- P – private Grünfläche – Zweckbestimmung: Spielplatz, Park

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald
nach § 9 Abs 1 Nr. 18a BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
nach § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. Geh- und Leitungsrechte
nach § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB

- Geh- bzw. Leitungsrechte
- L1 – Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche
- 13 / 12 – Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Eschweiler zu belastende Flächen
- G – Mit Gehrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
nach § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hecke

13. Kennzeichnung
nach § 9 Abs 5 BauGB

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind
- Bereich der ehemaligen Abbaukante

14. Hinweise

- Fußweg
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
- Löllgraben - verrohrt

15. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze, Carports u. Garagen
- Flächen für Stellplätze, Carports
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe der Beherbergung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

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** dürfen nicht mehr als 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

	Traufhöhe	Firsthöhe (Satteldach)	Firsthöhe (Pultdach)
I-geschossige Gebäude	max. 4,50 m	max. 9,50 m	max. 8,50 m
II-geschossige Gebäude	min. 6,50 m max. 6,50 m	max. 11,00 m	max. 10,50 m

Als **Traufe** gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die niedrigere Traufe entlang der angrenzenden Verkehrsfläche zu messen.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die **Grundfläche** darf durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen „Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. BAUWEISE (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Wohngebieten WA 5-WA 7 wird die **abweichende Bauweise „A“** festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit drei aneinandergebauten Gebäuden und einer Länge von höchstens 24,00 m. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Windfänge), Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellertreppenhäuser ist ermessen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m und in einer Breite von maximal 60% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen der privaten Grundstücke nördlich der Planstraße A wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen als Strauchhecke (Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn) verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 4-5 Pflanzen/lfm, zweireihig versetzt, festgesetzt. Der Pflanzstreifen muss eine Mindestbreite von 1,50 m haben.

Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 266 -Römerberg- ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Anpflanzungen durchzuführen:

Bereich B (Kinderspielplatz)
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen
- Anpflanzen von mindestens fünf Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Wildobst, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

Bereich F (Anger)
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens fünf Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstbeete, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt, je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.

Bereich G
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens vier Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 266 -Römerberg- ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Bereich A
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstbeete, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt, je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung

Bereich B
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstbeete, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt,
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens fünf Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Wildobst, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

Bereich C
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstbeete, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt,
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung

8. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-ZUORDNUNG

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, **Bereich C, E, F und G** und die Maßnahmen auf einer von der Stadt Eschweiler bereitgestellten Fläche im Gerlungsbereich des Bebauungsplans 254 -Begleiter Mühlenweg-, Teilfläche im Bereich A, zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete werden die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, **Bereiche A und B** zugeordnet.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 BauO NRW)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
- Garagendächern sind nur auf Satteldächern mit mindestens 38° Dachneigung und hier nur als Schleppgauben mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig. Dabei sind Einzelaufbauten bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Der Mindestabstand zum Ortgang und untereinander beträgt 1,25 m.
- Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen und Dachrandlösung sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.
- Als Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen sind ausschließlich Laubhecken oder offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,00 m grenzständig zulässig. Dabei sind die offenen Einfriedungen mit Laubhecken zu hinterpflanzen.
- Zu den übrigen, nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen ein Zaun gesetzt, so ist die Hecke mindestens in der Höhe des Zaunes zu halten.
- Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.

II. KENNZEICHNUNG

Der gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 gekennzeichnete Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich des ehemaligen Abbaugebietes von Braunkohle im Tagebau „Zukunft West“. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Die im Bebauungsplan naherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungstiefe nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden liegen. Gebäude, die teilweise auf aufgeschütteten Boden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen seitlichen Abbaukante (Böschungsoberkante) durchgehende Kellergeschosse (Kellergeschosse) mindestens 5,00 m Kippenboden aufweisen. den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Versorgungsbauten) mindestens 5,00 m Kippenboden aufweisen.

In einem Streifen von 10,00 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsauflagen eingehalten werden.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz
   Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig. Nach heutigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.
2. Altlasten
   Es bestehen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.
3. Oberirdische Versorgungsleitung
   Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung. Der vorgeschriebene und eingetragene Schutzstreifen wird von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen, die eine Einkrautshöhe von maximal 5,00 m überschreiten würden, freigehalten.
4. Bergbau
   Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf Nord“ über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“
5. Bergbauliche Einwirkungen
   Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Es ist mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
   Eschweiler, den 05. 12. 2006
   gez. i.V. Bertram
   Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

2. 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 Flurkarte: März 2005
   Eschweiler, den 05. 12. 2006
   gez. Essers
   Stadtvermessungsrat

3. Der Planungs- Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 30.10.2003 den Satzungsbeschluss beschlossen, den Bebauungsplan 266 aufzustellen.
   Der Beschluss wurde ortsüblich am 07.11.2003 bekanntgemacht.
   Eschweiler, den 05. 12. 2006
   gez. Bertram (Bürgermeister) gez. Kreutzkam (Ratsmitglied)

4. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches hat entsprechend dem Beschluss vom 24.06.2004 in der Zeit vom 08.07.2004 bis 22.07.2004
   Eschweiler, den 05. 12. 2006
   gez. Schulze
   Erster und Technischer Beigeordneter

5. Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 07. 07. 2006, in der Zeit vom 24. 08. 2006 bis 25. 09. 2006 öffentlich ausgelegen.
   Eschweiler, den 05. 12. 2006
   gez. Schulze
   Erster und Technischer Beigeordneter

6. Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 13. 12. 2006 als Satzung beschlossen worden.
   Eschweiler, den 18. 12. 2006
   gez. Bertram (Bürgermeister) gez. Kreutzkam (Ratsmitglied)

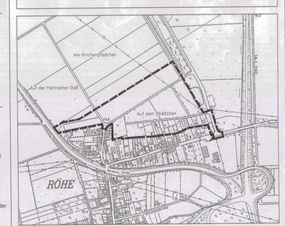
7. Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 29. 12. 2006 am 30. 12. 2006 als Satzung in Kraft getreten.
   Eschweiler, den 02. 01. 2007
   gez. Schulze
   Erster und Technischer Beigeordneter

8. RECHTSGRUNDLAGEN
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss geltenden 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 geltenden 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

BEBAUUNGSPLAN 266
- Römerberg -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 112, 113 und 114



653-3/10.500