

Textliche Festsetzungen

A 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 maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoßhöhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
mindestens + / - 0,0 m maximal + 0,5 m	maximal + 4,5 m	maximal + 10,0 m

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze, die der Traufseite des zukünftigen Gebäudes zugewandt ist.
Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.
Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

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

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

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

5. Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind einzeilige Heckenpflanzungen mit 4 Stck / lfm., Mindestqualität 80 – 100 cm hoch der Arten Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus silvatica) vorzunehmen. Für Zufahrten und Zugänge können pro Grundstück insgesamt maximal 4 laufende Meter unbepflanzt bleiben.

6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.
Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume sind keine baulichen Anlagen, Versiegelungen und Bodenbefestigungen zulässig.

7. Höhenlage zu erhaltender Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 3 BauGB)

Für den Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume wird die Geländehöhe entsprechend der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW

1. Dachgestaltung bei Doppelhäusern

Dachneigung und Traufe und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

2. Farbe der Dacheindeckung

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

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsfläche sind nur in Form der festgesetzten Hecken zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden
Ein Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrundes' und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

HINWEISE

1. 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.

2. Grundwassermessstelle
Im Plangebiet ist die aktive Grundwassermessstelle 86288 der RWE Power AG eingetragen. Die Grundwassermessstelle liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und ist zu erhalten sowie während der Baumaßnahme zu sichern.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — GRZ Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

Ö — öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage
V — Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

Flächen zum Anpflanzen von Hecken (siehe textl. Festsetzungen unter A5.)
Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen
L — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

Hauptfirstrichtung
SD — Satteldach

9. Sonstige Darstellungen

Vorschlag Parkplätze
Grundwassermessstelle (siehe Hinweise)
Bestandsbäume (Kronentraufbereich) Laub- und Nadelbäume
Bestandsbäume (Kronentraufbereich) Obstbäume

10. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind

---

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.

Eschweiler, den **18.11.2008**

gez. Hartlich L.S.
Amtsleiter Planung und Vermessung

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: **Mai 2004**

Eschweiler, den **18.11.2008**

gez. Schumacher L.S.
Öffentlich best. Vermesser

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom **24.06.2004** gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am **29.06.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Eschweiler, den **12.02.2010**

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte entsprechend dem Beschluss vom **24.06.2004** in der Zeit vom **08.07.2004** bis **22.07.2004**.

Eschweiler, den **12.02.2010**

gez. H. Gödde L.S.
Technischer Beigeordneter

Der Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom **23.03.2006** gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom **05.04.2006** bis **05.05.2006** öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss vom **12.11.2008** gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom **24.11.2008** bis **30.12.2008** erneut öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den **12.02.2010**

gez. H. Gödde L.S.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom **16.12.2009** als Satzung beschlossen.

Eschweiler, den **12.02.2010**

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom **19.02.2010** am **20.02.2010** als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den **22.02.2010**

gez. H. Gödde L.S.
Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

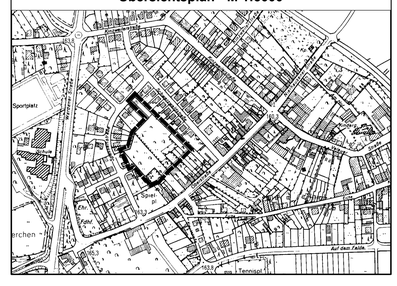
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414, 2004) i.V.m. § 244 BauGB in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132, 1990) 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 (BGBl. I S.58, 1991)

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.

Übersichtsplan M 1:5000



Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 268

- Spessartstraße -

Gemarkung Kinzweiler, Flur 19 **M 1:500**