STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 270 - BURGWEG -



ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo — max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- (II) — Zahl der Vollgeschosse / zwingend
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- KG — Baugrenze Kellergeschoss

Flächen für Stellplätze und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze zulässig
- Ga — Garagen zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Bestimmung (Zweckbestimmung) Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Zu erhaltendes Strauchheckenbestand

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich des ehemaligen Burggrabens (siehe Hinweise)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD — Flachdach
- WD — Walmdach

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- 44 — Flurstücksnummer
- 117,16 — Höhenangabe

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 der 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000, letzte Änderung vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind weitere Geschosse sowie Dachaufbauten nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

HINWEISE

- Burggraben: Bauliche Maßnahmen/ Erdeingriffe im Bereich des ehemaligen Burggrabens bedürfen der Begleitung durch eine archäologische Fachfirma in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege.
- Grundwasser: Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch kein zeitweiliges Abpumpen- ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

KENNZEICHNUNGEN

- Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet, als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Begründung: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

- Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

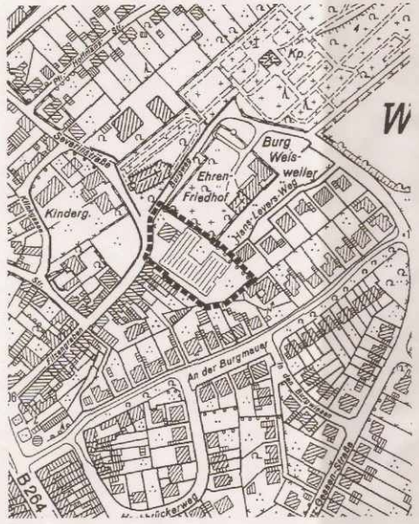
- Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserspiegel 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.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 270

- BURGWEG -



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 2500

GEMARKUNG WEISWEILER	
FLUR 6	MAßSTAB 1 : 500

Die Richtigkeit des Städtebaulichen Entwurfs bescheinigt

Eschweiler, den 12. 06. 2006

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 Nov. 2005

Eschweiler, den 12. 06. 2006

Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.02.2005 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 270 - Burgweg - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 09.03.2005 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 13. 06. 2006

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 17.03.2005 bis 14.04.2005

Eschweiler, den 19. 06. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluss vom 25.01.2006 in der Zeit vom 06.02. bis 10.03.2006 offengelegen.

Eschweiler, den 13. 06. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 23.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 13. 06. 2006

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28.07.2006 am 13.07.2006 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 13. 07. 2006

Erster und Technischer Beigeordneter