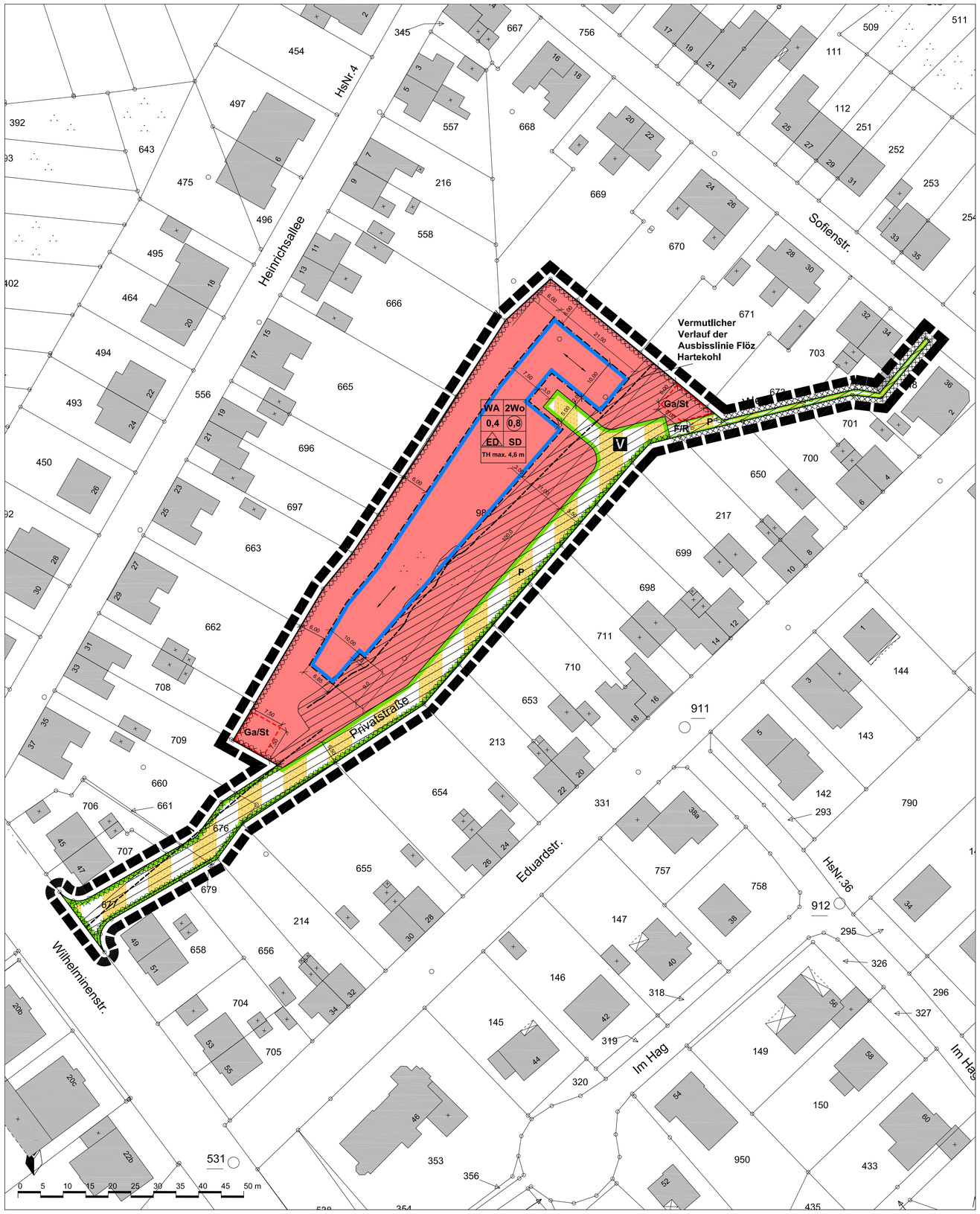
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 277 - SIEDLUNG WILHELMINENSTRASSE -



ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

TH — Traufhöhe maximal 4,60 m

3. Bauweise, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

Ga/St — Zweckbestimmung: Garagen/Carports/Stellplätze

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Näherungsweiser Verlauf der Ausbisslinie Flöz Hartekohl

Potentieller Einwirkungsbereich des Flözes Hartekohl

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Firstrichtung

SD — Satteldach, max. Dachneigung 36°

7. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vermaßung

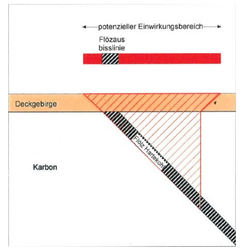
KENNZEICHNUNG

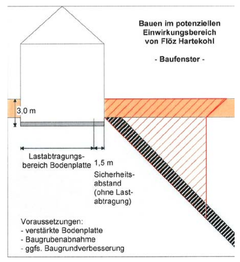
Bergbau

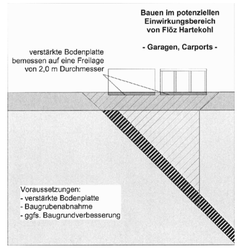
Der mit Planzeichen **X X X X X** umgrenzte Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Der unter dem Bebauungsplangebiet umgegangene tagesnahe Bergbau kann die Standsicherheit der Tagesoberfläche beeinträchtigen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist daher auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zu den bergbaulichen Hinterlassenschaften (Bericht über die Ergebnisse ergänzender Schurfarbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans 277 vom 29.06.2012) folgendes zu berücksichtigen:

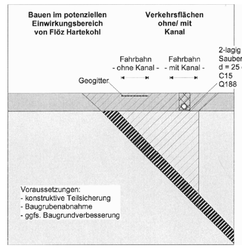
Bergbauliche Einwirkungen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen

Die nebenstehende Grafik zeigt in einem schematischen Geländeschnitt den potenziellen Einwirkungsbereich des als „abbauwürdig" bezeichneten Flözes Hartekohl, der sich unter Berücksichtigung der Deckgebirgsmächtigkeit ergibt. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als schraffierte Fläche dargestellt.
Eine Vollsicherung des potenziellen Einwirkungsbereiches ist mit erheblichen Kosten verbunden. Daher wird nachfolgend auf mögliche bautechnische Zusatzmaßnahmen hingewiesen, mit denen mit vertretbarem Aufwand für die geplante Bebauung ein ausreichendes Sicherheitsniveau hergestellt werden kann:









1. Innerhalb des im Bebauungsplan als schraffierte Fläche dargestellten potenziellen Einwirkungsbereiches des Flözes Hartekohl sind **Wohngebäude** mit einer Gründungstiefe von min. 3,0 m unter der vorhandenen GOK zu errichten.
2. Die Lastabtragung der Bodenplatte muss einen Mindestabstand von 1,5 m von der Flözausbisslinie bzw. dem potenziellen Einwirkungsbereich einhalten (Sicherheitsabstand).
3. Innerhalb des im Bebauungsplan als schraffierte Fläche dargestellten potenziellen Einwirkungsbereiches des Flözes Hartekohl sind **Garagen und Carports** auf einer bewehrten Bodenplatte zu gründen, die statisch so bemessen ist, dass eine Freilage von 2,0 m Durchmesser überbrückt werden kann.
4. Die Gründungssohle der baulichen Anlagen ist durch einen Bergbausachverständigen gemäß § 36 Gewerbeordnung abzunehmen. Sofern in der Gründungssohle im Bereich des Flözausbisses Auflockerungszonen vorhanden sind, ist hier ein Bodenaustausch vorzunehmen (Auffüllung mit Magerbeton).
5. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind im potenziellen Einwirkungsbereich des Flözes durch Einbau eines statisch bemessenen Geogitters zu sichern. Bei der Bemessung muss ein Bruchdurchmesser von 2,0 m berücksichtigt werden (Teilsicherung).
6. Für eine Teilsicherung des Kanals ist die in der Regel in der Gründungssohle angeordnete Sauberkeitsschicht in einer verbesserten Qualität mit konstruktiver Bewehrung auszuführen. In Ergänzung dazu sind halbjährlich Kanalbefahrungen durchzuführen. Hausanschlüsse sind mit entsprechenden bautechnischen Zusatzmaßnahmen herzustellen.

HINWEISE

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- 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.

Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe der Höhenfestsetzung „*Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens*" ist die Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die „*Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens*" darf nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)
WA / 2 Wo	max. 4,6 m

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und (überdachte) Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und (überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Balkone

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

I.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet" ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW

II.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 36° zulässig. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

II.2 Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 277
- SIEDLUNG WILHELMINENSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 33

ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSSTAB



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 29.04.2013

..... 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) vom 18.Dez.1990.

Stand der Planunterlagen: November 2008

Aachen, den 24.05.2013

..... gez. Jeuck ..... L.S.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom **26.01.2012** gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den **Bebauungsplan 277 - Siedlung Wilhelminenstraße -** aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am **02.02.2012** bekanntgemacht.

Eschweiler, den 29.04.2013

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom **13.02.2012** bis **02.03.2012** .

Eschweiler, den 29.04.2013

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom **08.11.2012**, in der Zeit vom **21.11.2012** bis **21.12.2012** offengelegen.

Eschweiler, den 29.04.2013

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom **13.03.2013** als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 29.04.2013

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

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom **29.05.2013** am **30.05.2013** als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den **03.06.2013**

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Technischer Beigeordneter

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 Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- 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.