STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 279 - IM ROTT -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **Erdgeschosshöhe** (EGH) beträgt mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m.
Die zulässige **Traufhöhe** beträgt mindestens 5,50 m und maximal 7,00 m.
Die maximale **Firsthöhe** beträgt 9,50 m.
Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.
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.

Rückwärtige Anbauten sind auch **eingeschossig** zulässig.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) 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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Überdachte Terrassen und eingeschossige Anbauten wie Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze überschreiten bis zu einer Gesamttiefe des Gebäudes mit Terrassenüberdachung/ eingeschossigem Anbau von 16 m.

5. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ausnahmen s. unter Nr. 7.

6. Erhaltung und Ergänzung von Hecken

Zur Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Weißdornhecke ist Weißdorn (zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60 bis 100 cm hoch, zweireihig versetzt, 5 Pflanzen pro lfd. Meter) zu verwenden.

7. Regelungen im Bereich des Bodendenkmals

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Fläche im Bereich des Bodendenkmals sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Errichtung nicht mit Erdeingriffen verbunden ist, d. h. die Gründung oder Oberflächenbefestigung auf einer ca. 50 cm mächtigen Aufschüttung aus Kies oder Sand erfolgt und keine denkmalpflegerischen oder städtebaulichen Bedenken bestehen. Dies gilt abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 5 auch für Garagen, Stellplätze und Carports in dem an die dafür festgesetzte Fläche angrenzenden Bereich.

8. Gestalterische Festsetzungen

Dachneigung und Traf- und Firsthöhe sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

Nachrichtliche Übernahme

Der östliche Rand des Plangebietes überlagert das nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW geschützte Bodendenkmal „ehemaliges Zisterzienserinnenkloster St. Jöris".

Hinweise

1. Bodendenkmal

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Fläche mit besonderen Regelungen im Bereich des Bodendenkmals sind aus Gründen des Bodendenkmalschutzes Erdeingriffe nicht zulässig. Alle Veränderungen im Bereich des Bodendenkmals ggf. einschließlich seiner engeren Umgebung bedürfen gemäß § 9 DSchG NW einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler.

2. Kampfmittelbeseitigung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Untersuchung mit Testsondierung und Räumung einer Teilfläche ist seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erfolgt. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2 WO — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Gestalterische Festsetzungen

SD — nur Satteldach zulässig

Firstrichtung

5. Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung und Ergänzung der Weißdornhecke

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga/St — Zweckbestimmung: Garagen/Stellplätze/Carports

Umgrenzung einer Fläche mit Regelungen im Bereich des Bodendenkmals

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Nachrichtliche Übernahme,

D — Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW

8. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

214 / 213 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

72,6 — Vermaßung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 279
- IM ROTT -

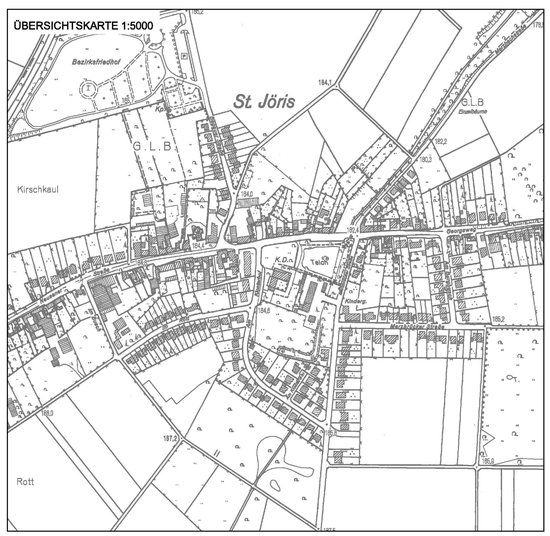
GEMARKUNG KINZWEILER
FLUR 12

M. 1:500

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); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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.

ÜBERSICHTSKARTE 1:5000



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 27.02. 2012

.... 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; geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Stand der Planunterlagen: Juni 2010

Aachen, den 28.02. 2012

.... gez. Preuth .....
Städt.Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 10.06.2010 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 279 aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 22.06.2010 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 01.03.2012

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 30.06.2010 bis 14.07.2010 .

Eschweiler, den 01.03.2012

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 22.09.2011, in der Zeit vom 10.10.2011 bis 10.11.2011 offengelegen.

Eschweiler, den 01.03.2012

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 01.02.2012 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 01.03.2012

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

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 23.03.2012 am 24.03.2012 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 26.03.2012

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