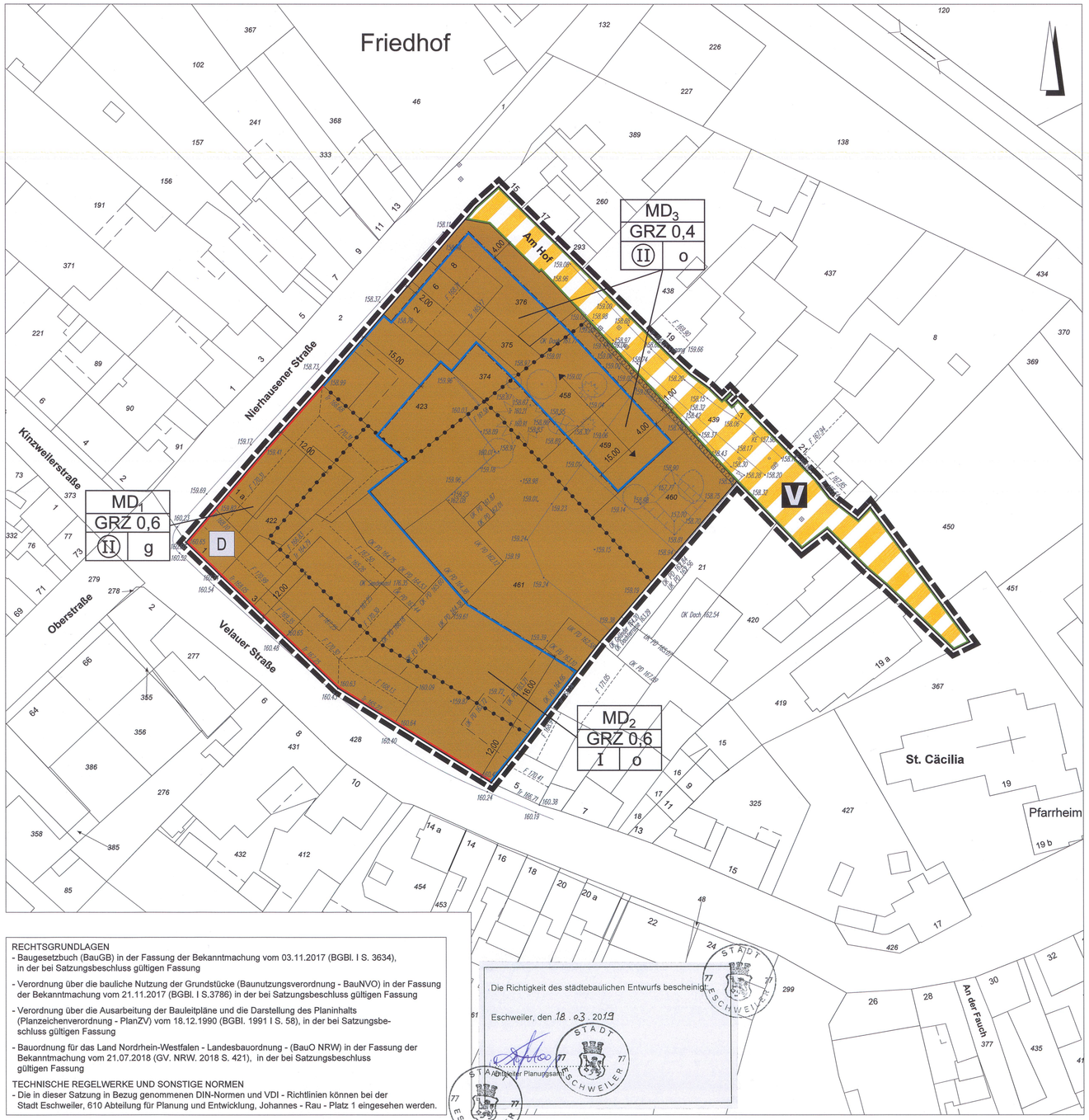
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 293 - AM HOF -



RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt.

Eschweiler, den 18 . 03 . 2019

Amtlicher Planungsamt

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: 09.08.2018

Eschweiler, den 12 . 03 . 2019

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 21.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 293 -Am Hof- aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 28.09.2017 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 18 . 03 . 2019

Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 21.09.2017, in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 offengelegen.

Eschweiler, den 18 . 03 . 2019

Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20.09.2018, in der Zeit vom 08 . 10 . 2018 bis 09 . 11 . 2018 erneut offengelegen.

Eschweiler, den 18 . 03 . 2019

Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 27 . 03 . 2019 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 02 . 04 . 20 .....

Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 03 . 04 . 2019 am 10 . 04 . 2019 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 11 . 04 . 2019

Technischer Beigeordneter

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Kleinsiedlungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des MD_1 und MD_3 gilt die zwingend festgesetzte II-Geschossigkeit für den Hauptbaukörper.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird im MD_3 durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 bestimmt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und als Firsthöhe (FH) die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Traufhöhe von maximal 166 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 und eine Firsthöhe von maximal 170 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen folgender Arten anzupflanzen:

Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna

(Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 2x verpflanzt, mind. 60-80 cm Höhe; Pflanzdichte: 5 Pflanzen / lfm, einreihig)

Eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in den Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer identischen Dachform, Dachneigung sowie mit einer einheitlichen First- und Traufhöhe zu errichten.

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer als Dachform zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung wird mit grau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Dachaufbauten sind an der zur Straße -Am Hof- gelegenen Dachseite nicht zulässig.

II HINWEISE

Artenschutz

Soweit ein Gebäudeabriss oder Umbau erfolgt, sind Verbotstatbestände in Bezug auf Gebäudequartiere für Fledermausarten und gebäudebrütende Vögel im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung auszuschließen.

Bei Umbauarbeiten im Gebäudebestand ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung Stufe 2 durchzuführen. Jegliche Vegetation ist grundsätzlich außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten (auch der „Allerweltsarten") zwischen Oktober und Februar zu roden.

Bodendenkmalpflege

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Bauarbeiten sind abzuwarten.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt, deswegen hat vor Durchführung der Bauarbeiten eine Überprüfung der Bauflächen auf Kampmittel zu erfolgen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Eschweiler zu informieren.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus mit Auswirkungen auf das Grundwasser. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
   - MD — Dorfgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offene Bauweise
   - g — Geschlossene Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
   - D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung der Hauptbaukörper

AMTSAUSFERTIGUNG

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 293

- AM HOF -

GEMARKUNG KINZWEILER — M. 1:500 — FLUR 18

