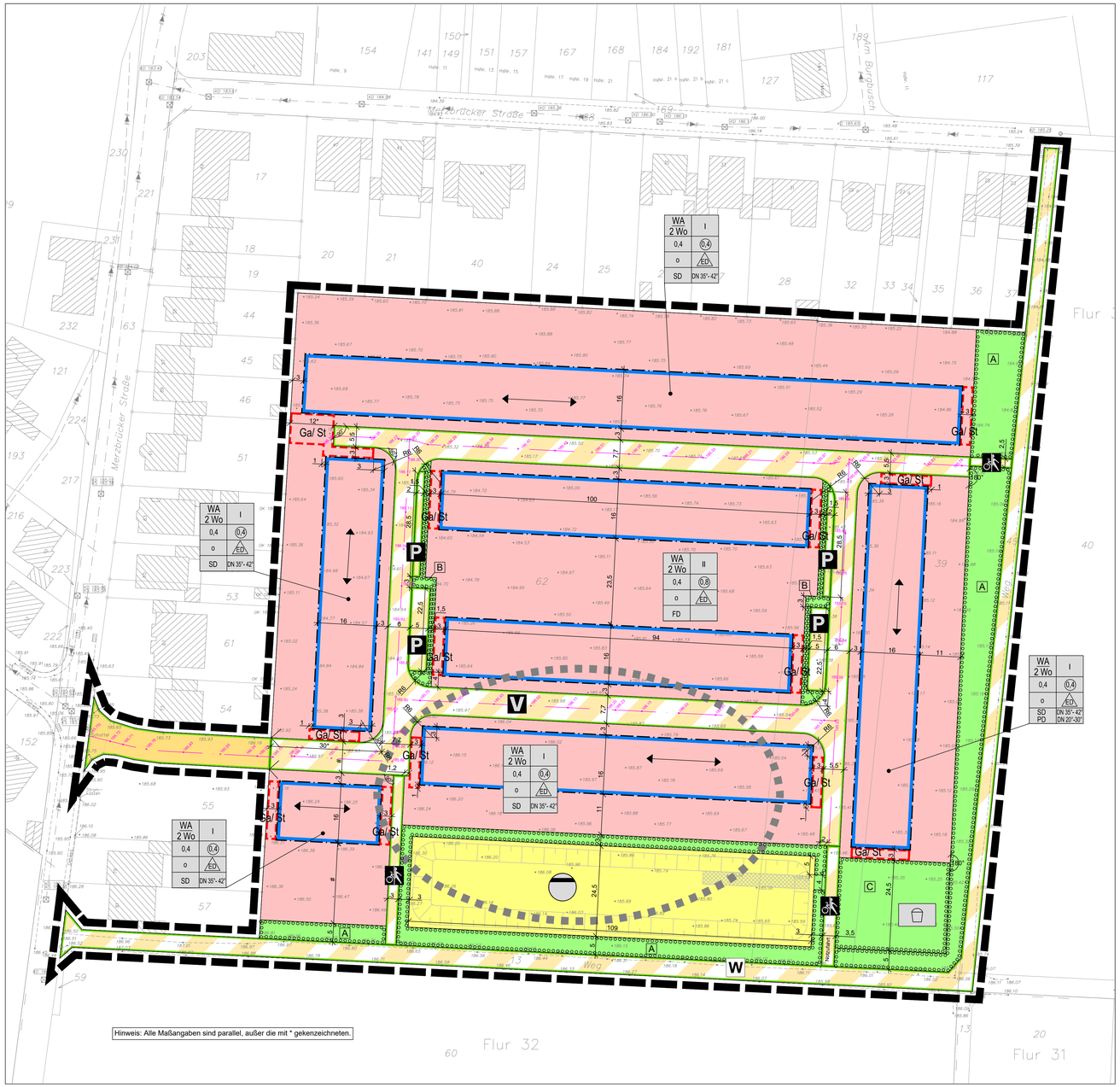
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 296 - MERZBRÜCKER STRASSE / AM GOLFPLATZ -



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußweg
- W — Wirtschaftsweg

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Abwasser

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- A - C — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. I.5)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga/ St — Garagen, Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9. Anforderungen an die Gestaltung

- SD — Satteldach zulässig
- PD — Pultdach zulässig
- FD — Flachdach zulässig
- DN 35°- 42° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
- Firstrichtung

10. Sonstige Darstellungen

- Archäologische Konfliktfläche
- 185.75 — geplante Straßengradiente mit Höhenangaben

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) die nachfolgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetrieb
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I.2.1 Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

I.2.2 Der untere Bezugspunkt für die jeweiligen maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) (1.2.3 - 1.2.6) ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

I.2.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2). Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

I.2.4 Die maximale Höhe der II-geschossigen Flachdachgebäude beträgt bis zur Oberkante der Attika 7,0 m, gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2).

I.2.5 Die maximale Firsthöhe eines Satteldaches beträgt 10,50 m, gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2). Als First gilt die Oberkante der obersten Dachbegrenzung.

I.2.6 Die maximale Firsthöhe eines Pultdaches beträgt 8,50 m, gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2).

I.3 Überbaubare Flächen

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für ebenerdige und nicht überdachte Terrassen um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden. Wintergärten sind nicht zugelassen.

I.4 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den zu diesen Zweck festgesetzten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Zusätzlich ist bei der Errichtung von Gebäuden mit zwei Wohneinheiten zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie eine Stellplatzfläche in einer maximalen Breite von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 3,00 m für maximal zwei Senkrechtstellplätze zugelassen. Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

I.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

I.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf dem mit A im Quadrat gekennzeichneten Flächen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sowie entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Außengrenzen des Versickerungsbeckens freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze mit niedriger Wuchshöhe werden außen und höher werdende Gehölze werden innen gepflanzt (stufiger Pflanzenaufbau). Mittig in die Gehölzflächen sollen insgesamt 15 Einzelbäume der Artenliste 2 integriert werden.

I.5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit B im Quadrat gekennzeichneten Flächen Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 4 anzulegen. Es ist eine Mindesthöhe der Schnitthecke von 1,50 m zu gewährleisten und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung soll im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße erfolgen.

I.5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit C im Quadrat gekennzeichneten Flächen (Spielplatz) drei Einzelbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung soll im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße er-folgen.

I.5.4 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind an geeigneter Stelle sechs Einzelbäume der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Pflanzbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusähen oder mit Bodendecker zu bepflanzen. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

I.5.5 Die Fläche des Versickerungsbeckens ist mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme muss unmittelbar nach Fertigstellung des Versickerungsbeckens erfolgen.

I.5.6 Die vollständige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen A und B im Quadrat erfolgt, wenn bei 50% der Baugrundstücke der Rohbau fertiggestellt ist.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 2:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Artenliste 3:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columa
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:
Hochstamm, 4 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 20 -25 cm

Artenliste 4:

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

Pflanzqualität:
Heckenpflanze 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

I.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis 42°, gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Flachdächer zulässig. Die Lage, Form und Neigung der zulässigen Dächer ist im Bebauungsplan näher bezeichnet. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper bei geneigten Dächern verläuft parallel zur Erschließungsstraße.

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

Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Dachgauben sind nur auf Satteldächern mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.

Bei Gebäuden mit gemeinsamer Giebelwand sind die Trauf- und Firsthöhen, die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Farbe des Fassadenmaterials einheitlich zu gestalten.

Vorgärten sind zu begrünen, Schotterflächen sind unzulässig.

I.7 Archäologische Konfliktfläche gemäß § 9 Absatz 2 BauGB

In der im Bebauungsplan dargestellten archäologischen Konfliktfläche sind archäologische Befunde zu erwarten. Innerhalb der Konfliktfläche sind die Erdeingriffe für den Kanal, für das Versickerungsbecken und für Keller durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Erst danach kann eine bauliche Nutzung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, erfolgen.

Die nicht unterkellerten Gebäude sind auf einem Gründungspolster zu errichten. Hierzu ist es erforderlich, das wieder aufgefüllte Erdreich bis auf den Grabungshorizont der bereits durchgeführten archäologischen Untersuchung abzutragen, da eine Gründung auf dem nach der Grabung wieder angefüllten Boden statisch nicht möglich ist. Bei der durchgeführten Untersuchung wurde der Grabungshorizont zur Absicherung vor dem Verfüllen mit einem Geotextil abgedeckt. In der im Bebauungsplan dargestellten Konfliktfläche darf das wieder angefüllte Erdreich nur bis auf das Niveau des Geotextils (Grabungshorizont) abgetragen werden. Auf diesem Niveau ist dann das Gründungspolster zu erstellen, ein Eingriff in den Grabungshorizont ist zu vermeiden. Sollte ein Eingriff in den Grabungshorizont zwingend erforderlich werden, ist dieser Eingriff archäologisch zu begleiten.

Alle Bauanträge im Baugenehmigungs- / anzeigeverfahren innerhalb dieser Konfliktfläche sind zusätzlich mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Einzelfall abzustimmen.

Die Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Planung für die Anlage des Versickerungsbeckens innerhalb der Konfliktfläche sind mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

II ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 10, Flurstücke 41, 42 und 45 werden Kompensationsmaßnahmen zur Reaktivierung und Sicherung einer Streuobstwiese durchgeführt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von 59.587 Ökopunkten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 296 - Merzbrücker Straße / Am Golfplatz - zugeordnet.

III HINWEISE

Bodenkundliche Baubegleitung

Im Zuge der Erschließung ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen. Der Abschlussbericht ist der StädteRegion Aachen, Umweltamt vorzulegen.

Schutz des Mutterbodens

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Ausführung von Baumaßnahmen muss möglichst bodenschonend erfolgen. Werden Böden nur vorübergehend in Anspruch genommen, z. B. im Zuge von Baumaßnahmen, sind die Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Bodendenkmalschutz

Sollte bei Bodeneingriffen archäologische Substanz (Bodendenkmal) zu Tage kommen, werden Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Auffederung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Auffederung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittelbeseitigung

Eine Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich gerämt. Auf geringen Teilflächen war eine Detektion nicht möglich. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird um Beachtung des Merkblatts für die Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

Beachtung der vorhandenen Wassertransportleitung

Im Plangebiet, Gemarkung Kinzweiler, Flur 32, Flurstück 13 (südlicher Wirtschaftsweg) liegt eine Wassertransportleitung DN 600. Die Leitung wird begleitet von einem Steuerkabel für eine Korrosionsschutzanlage. Die Wasserleitung und das Steuerkabel sind während der Baumaßnahme zusätzlich durch Auflegen von Stahlplatten zur Lastenverteilung des Schwerlastverkehrs zu sichern.

Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Straßengradiente sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. I.2) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Die Höhenplanung entspricht der Vorplanung. In der Entwurfs- und Ausführungsplanung können sich ggf. Höhenveränderungen ergeben, die Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.

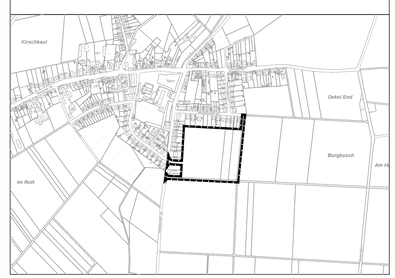
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 296 - MERZBRÜCKER STRASSE / AM GOLFPLATZ -

GEMARKUNG KINZWEILER

M. 1:500

FLUR 30, FLURSTÜCKE 48,49
FLUR 32, FLURSTÜCKE 13,38,39,62



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 17.08.2020.

.... gez. Florian Schoop ..... 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: 24.03.2017

Stolberg, den 19.08.2020

..... gez. Arnd Inden ..... L.S.
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 296 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 24.10.2017 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 28.09.2020

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 06.11.2017 bis 17.11.2017.

Eschweiler, den 28.09.2020

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 05.03.2020, in der Zeit vom 19.03.2020 bis 24.04.2020 offengelegen.

Eschweiler, den 28.09.2020

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 09.09.2020 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 28.09.2020

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

Dieser Plan ist gemäß §10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 08.10.2020 am 09.10.2020 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 09.10.2020

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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 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 21. Juli 2018 (GV. NRW. 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 Denkmalpflege, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.