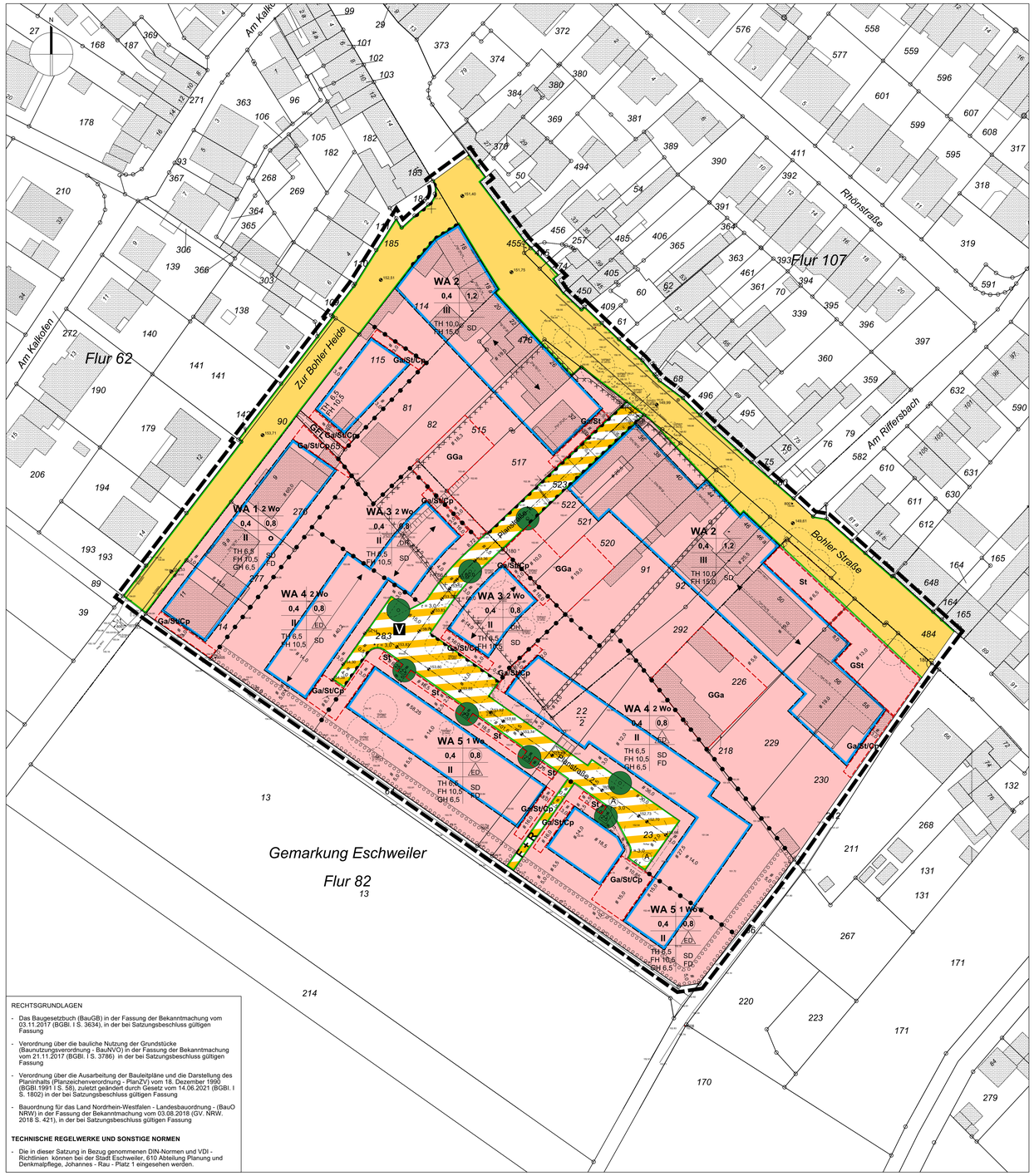
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße -



RECHTSGRUNDLAGEN

- Das 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. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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 Planung und Denkmalpflege, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den ...12.05.2022...

...gez. F. Schoop.... L.S.
Amtsleiter Planungs- u. Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen: ...April 2021...

Aachen, den ...01.06.2022...

.....gez. B. Steffens..... L.S.
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ...31.10.2019... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan ..301.. aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am ...28.11.2019... bekanntgemacht.

Eschweiler, den ...02.06.2022...

.....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 ...06.12.2019.. bis ...20.12.2019..

Eschweiler, den ...02.06.2022...

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ...09.12. 2021... in der Zeit vom ...03.01.2022... bis ...11.02.2022... offengelegen.

Eschweiler, den ...02.06. 2022...

.....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 ...14.06.2022... als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den ...02.08.2022...

...gez. Leonhardt... L.S. .....Fehr.....
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ...04.07. 2024... am ...05.07.2024... als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den ...07.08.2024...

.....gez. A. Vogelheim..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 3 - WA 5)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA3 - WA 5) die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten, innerhalb des WA 5 ist je Wohngebäude nur 1 Wohneinheit zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einem Wert von maximal 0,5 überschritten werden durch:
- Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Höhe baulicher Anlagen

Untere Bezugshöhe
Die untere Bezugshöhe für die nachfolgend definierten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen ist
- innerhalb der WA 1 und WA 2 der mit einem Höhenpunkt gekennzeichnete Kanaldeckel. Die Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte jeweils für die Grundstücksmitte zu ermitteln,
- innerhalb der WA 3, WA 4 und WA 5 die Höhe der Gradiente der mittig an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Zufahrtsseite des Gebäudes liegt. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln. Die eingezeichneten Höhenpunkte bezeichnen die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen. 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.

Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachhaut/Attika).

Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 darf bei Flachdächern die Gebäudehöhe (GH) maximal 6,50 m betragen. Die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses oberhalb des 2. Vollgeschosses ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Außenwände des Nicht-Vollgeschosses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses allseitig mindestens um 1,00 m zurückgesetzt sind.

Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die mittlere Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze auf maximal 3,0 m über der Bezugshöhe begrenzt.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH)
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) kann im Einzelfall bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen werden. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Trauf- und Firsthöhen

Allgemeine Wohngebiete	Traufhöhe (maximal)	Firsthöhe (maximal)
WA 1, WA 3 - WA 5	6,5 m	10,5 m
WA2	10,0 m	15,0 m

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen unterer Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen unterer Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss. Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW sind.

I.3 Überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen

I.3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen können für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze) und nicht überdachte Stellplätze um maximal 2,00 m überschritten werden.
Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen.

I.3.2 Innerhalb des mit Ⓐ gekennzeichneten Überhangstreifens im Bereich der Wendeanlage sind Nebenanlagen jeglicher Art und Gehölzpflanzungen ausgeschlossen.

I.3.3 Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten.
Im WA 3 können ausnahmsweise Einhausungen für Mülltehälter zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Die Einhausungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift unter Pkt. II.3 einzugrünen.
Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

I.4 Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze

I.4.1 Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen inkl. der unter I.3. angegebenen Überschreitung sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

I.4.2 Die Tiefe der Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen muss ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen.

I.5 Grünordnerische Festsetzungen

I.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die Terrassenflächen. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.1 mit wasserdurchlässigen sickerfähigem Material zu befestigen.
Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

I.5.2 Anpflanzungen von Bäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Planstraße 1' und ‚Planstraße 2' sind mindestens 8 Laubbäume einer Art aus der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1:

Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columa
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm (in 1,00 m Höhe)

Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden zu versehen. Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Endausbaus der Verkehrsflächen anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,00 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

I.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 50 % Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Artenliste 2 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50m anzupflanzen und maximal 50 % Wildkrautflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist zusätzlich mindestens ein Hochstammlaubbaum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 2:

Bäume *Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm*	
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus in Sorten
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Traubenkirsche	Prunus padus
Sträucher *Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60-100 cm*	
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Johannisbeere	Ribes sanguineum i.S.
Hundsrose	Rosa canina

Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Gartenhäuser sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

I.5.4 Dachbegrünung

Flachdächer der Hauptgebäude sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

I.5.5 Zuordnungsfestsetzungen

Auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 82, Flurstücke 220 und 223 in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes werden Kompensationsmaßnahmen in Form der Anlage einer Obstwiese durchgeführt. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 7.630 ökologischen Einheiten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - von 67.857 ökologischen Einheiten zugeordnet.

Auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 10, Flurstücke 41, 42, 45 im Westen der Ortslage Röhe wurden die Kompensationsmaßnahmen „Reaktivierung und Neuanlage von Streuobstwiesen" durchgeführt. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 60.227 ökologischen Einheiten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 301 - Zur Bohler Heide / Bohler Straße - von 67.857 ökologischen Einheiten zugeordnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Dachform und Dachgestaltung

Innerhalb des WA 1, des WA 4 ohne vorgegebene Firstlinie und des WA 5 sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Innerhalb des WA 2 und innerhalb der WA 3 und WA 4 mit vorgegebener Firstlinie sind nur Satteldächer zulässig. Pultdächer sind generell ausgeschlossen. Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude.

Alle geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig. Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

II.2 Vorgartengestaltung

Als Vorgartenfläche wird die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze definiert. Bei Eckgrundstücken gilt diejenige Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient. Der Vorgarten ist zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Anlage von Schotter-, Split-, Kies- oder Steingärten ist unzulässig.

II.3 Einfriedungen

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände nur zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit offenen Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäunen. Hierbei darf es sich nur um mindestens 80 % durchlässige Zäune handeln.

Sonstige Zäune, wie Betonzäune- und -wände sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die gemäß örtlicher Bauschrift unter **II.2** ausnahmsweise zulässigen Mülltehälterstandorte innerhalb des WA 3 sind in standortgerechten, mindestens 1,50 m hohen Hecken der Artenliste 2 (Sträucher) einzufrieden.

II.4 Gemeinschaftsstellplätze (GSt)/Gemeinschaftsgaragen (GGa)

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen, um ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild im Bereich des ruhenden Verkehres zu erhalten.

III. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten
Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche unter Nummer 5103/0161 geführt.

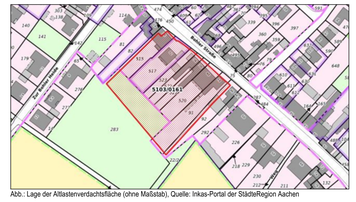


Abb.: Lage der Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab), Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen

IV. HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, (Außenstelle Nideggen) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu belassen. Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Bodenverhältnisse
Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz schriftlich zu benennen. Außerdem sind die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung in einem BBB-Konzept darzulegen. Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind zudem frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion (Fachbereich Bodenschutz und Altlasten) abzustimmen. Es ist ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorzulegen. Die sachgerechte Zwischenlagerung des Mutterbodens und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens ist zu gewährleisten.

Grundwasser
Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

Kampfmittelbeseitigung
Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe, insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen in einem Teilbereich zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

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 und Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.

Abfallentsorgung
Der Stichweg ohne Wendemöglichkeiten kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraße die Abfallbehälter am Tag der Leerung in den Einmündungsbereich der Planstraße bringen müssen.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-5	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen / Wohngebäude je Baugrundstück

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
FH	maximale Firsthöhe über Bezugshöhe
TH	maximale Traufhöhe über Bezugshöhe
GH	maximale Gebäudehöhe über Bezugshöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
ö	öffentliche Verkehrsflächen
V	Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünordnerische Festsetzungen

	Anpflanzen von Bäumen
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Nr. I.5.2

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
52.00	Gradiente mit Bezugshöhe in m ü. NHN
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
GFL	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
5,00	Vermaßung in Metern
# 5,00	Parallele Vermaßung in Metern
Ga/St/Cp	Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
St	Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
GGa	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
	zulässige Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Ⓐ	Überhangstreifen

7. Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Darstellungen

	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand
753	Flurstücksnummern
	Flurgrenzen
	Bäume Bestand
o	Kanaldeckel
	Mischwasserkanal
52.00	Geländehöhen in m ü. NHN

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 301
- ZUR BOHLER HEIDE/BOHLER STRASSE -

M. 1:500

GEMARKUNG ESCHWEILER FLURE 62 + 82 + 107

