Textliche **Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. WA-Gebiete

Gemäß § 1 Abs 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen) nicht zulässig

1.2 WA- und MI-Gebiete

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 beschränkt

2 Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

2.2. Traufhöhe (zulässige Zahl der Vollgeschosse: I)

Die Höhe der Traufe darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) und der Oberkante der Dachhaut.

2.3. Traufhöhe (zulässige Zahl der Vollgeschosse II)

Die Höhe der Traufe darf 6,50 m nicht überschreiten Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) und der Oberkante der Dachhaut

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie innerhalb der für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3.2. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen sind sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können unzulässig

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Im Wurzelbereich der Gehölze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, ist jeglicher Bodenauf- und Bodenabtrag sowie die Verdichtung des Untergrundes untersagt.

4.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Soweit in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen Gehölze vorhanden sind, sind diese dauerhaft zu erhalten. In den so festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge zweireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltspflege frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig.

4.3. Hecken sowie zusätzliche Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 2 oder 1 heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen Flächen angrenzen. Ebenfalls davon ausgenommen sind Grundstücksgrenzen an denen Garagen o. ä. zulässige bauliche Anlagen errichtet werden.

4.4. Zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 5 qm nicht unterschreiten.

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 3: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100

Pflanzqualität:
- Auf WA-/MI-Flächen: Heister, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw. Hochstamm mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm
- Auf Verkehrsflächen: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm

Artenliste 2: Obstbäume

Artenliste 2: Obstbäume

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel:	Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche
	- Goldparmäne		- Hauszwetschge
	- Rheinischer Bohnapfel		- Ontariopflaume
	- Jakob Lebel		- Große grüne Reneclode
	- Rheinischer Winterrambur		- Nanca-Mirabelle
	- Rote Sternenette		- Schattenmorelle
	- Ontario		- Große schwarze Kornelkirsche
	- Boskop		- Gelbe Kornelkirsche
	- Jakob Fischer		- Hedelfinger Riesenkirsche
	- Kaiser Wilhelm	Pyrus communis in Sorten	Kulturbirne
Juglans regia	Walnuß		- Köstliche von Charneu
			- Williams Christbirne
			- Claps Liebling

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Die Stadt behält sich vor, gem. § 178 BauGB die Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, ihr Grundstück innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßmaßnahme entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

5 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Für Wohngebäude werden nur und Walmdächer mit einer max Dachneigung von 45 Grad zugelassen

5.2 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen "schwarz" "anthrazit" und "dunkelbraun" zulässig

6. Tagebau-Abbaukante

Die in B-Plan eingetragene Abbaukante des Tagebaues (Kippenrand) darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Bauliche sind so zu errichten, daß sie vollständig in gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Baden gegründet sind.

6a) In einem Streifen von mindestens 10.0 m beidseitig der im B-Plan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn durch Bodenuntersuchungen nachzuweisen, daß die vorgenannten Gründungsauflagen eingehalten werden.

6b) Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

7. Immissionsschutz

Als Vorkehrung zum passiven Lärmschutz ist folgendes festgesetzt:

Für die Wohngebäude innerhalb der gekennzeichneten Bereiche wird folgendes erforderliche Schalldämm-Maß für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt:

erf. Rw,res = 30 dB

Der Nachweis der Anforderungen im Einzelnen ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Hinweise:

1 Anzeigepflicht gemäß § 15 ff Denkmalschutzgesetz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DschG) die Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Nideggen (Tel 02424 / 7684) unverzüglich zu informieren

2. Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlasten-Verdachtsfläche "Altstandort ehemalige Tankstelle Kinzweilerstraße 64", die unter der Katasternummer 5103/313 geführt wird. Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche müssen zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen vorgelegt werden.

3 Einrichtungen des Braunkohlenbergbaus

Innerhalb des Plangebietes der abgeworfene Brunnen ZR 45, die sich außer Betrieb befindlichen Rohrleitungen und die zu erhaltene Grundwassermeßstelle 861731 Die Grundwassermeßstelle muß erhalten bleiben bzw muß während der eventuellen Baumaßnahmen gesichert werden Der Brunnen ZR 45 ist 2 m unter Flur abgeschnitten und verfüllt. Der Brunnen und die Meßstelle haben folgende Koordinaten

Meßstelle 861731 R 2516701 Y 5633077,5 Brunnen ZR 45 R 2516691 H [illegible]