I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Bereiche des Plangebietes, in denen die Festsetzung „2 Wo“ getroffen wird, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppel- oder Reihenhaushälfte begrenzt.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform und der festgesetzten Geschosszahl wie folgt festgesetzt:

Satteldachbebauung (SD)		**Traufhöhe (TH)**		**Firsthöhe (FH)**
zwingend II- geschossige Satteldachbebauung (in den Bereichen WA_2/WA_3)	TH 1	min. 5,00 m max. 7,00 m	FH 1	max. 11,50 m
zwingend III- geschossige Satteldachbebauung (im Bereich WA_2)	TH 2	min. 7,50 m max. 9,50 m	FH 2	max. 14,00 m

Flachdachbebauung (FD)		**Gebäudehöhe (GH)**
max. II geschossige Flachdachbebauung (im Bereich WA_2)	GH 1	min. 5,50 m max. 6,50 m
max. I geschossige Flachdachbebauung (im Bereich WA_2)	GH 2	max. 3,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

I.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

Für die mit **a** gekennzeichneten Bauflächen ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die nachfolgend erläuterte abweichende Bauweise festgesetzt:

Bauliche Anlagen müssen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze oder Baugrenze angebaut werden. Der öffentlichen Erschließungsfläche ist ein Innenhof bzw. eine Freifläche zuzuordnen. Maximal 50 % der zur öffentlichen Erschließungsfläche ausgerichteten Grundstücksbreite darf bebaut werden.

Der Innenhof bzw. die Freifläche müssen eine Tiefe von mindestens 6,00 m, gemessen von der vorderen Baulinie, haben. Sie sind von einer Bebauung und von Stellplätzen freizuhalten und straßenseitig einzufrieden.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Garagen, Carports und Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

I.5 Nebenanlagen

Die Abgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger entlang der Kanaltrassen entspricht dem Schutzstreifen der jeweiligen Trasse. Innerhalb dieser Abgrenzung sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

I.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen zum Zweck der Ortsrandeingrünung (Bereich A) bzw. der Stellplatzeingrünung (Bereich B) durchzuführen:

Auf den mit **A** und **B** gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB folgende Schnitthecken anzupflanzen: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn oder Eibe; Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm hoch,

- im Bereich **A:** fünf Pflanzen/lfdm., die Hecken sind auf eine Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln und zu erhalten;
- im Bereich **B:** zehn Pflanzen/lfdm., die Hecken sind auf eine Mindesthöhe von 1,20 m und eine Mindestbreite von 1,50 m zu entwickeln und zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

II.1 Dachform und Dacheindeckung in den Bereichen WA_2 und WA_3

Satteldächer (SD)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 40° zulässig.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

In dem Bereich des WA_2, in dem zwingende III-Geschossigkeit festgesetzt ist (Quartiersplatz), sind Dacheinschnitte ausnahmsweise zulässig. [Ergänzung nach Offenlage]

Der Dachüberstand darf maximal 0,30 m betragen.

Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dächer wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper im Bereich der Flächen, für die zwingende III-Geschossigkeit und Satteldach festgesetzt sind (entlang des Quartiersplatzes), ist nur parallel zur platzseitig angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen:

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind ausschließlich Pult- und Flachdächer zulässig.

II.2 Profilgleichheit und einheitliche Gestaltung in den Bereichen WA_2 und WA_3

In den Bereichen WA_2 und WA_3 sind zusammengehörende Doppel- und Reihenhäuser jeweils profilgleich (Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten. Die Dach- und Fassadengestaltung ist hinsichtlich der Materialien aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) sind als gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen. Beim Bau sind gleiche Materialien, Farben sowie Gestaltungselemente zu verwenden.

II.3 Müllbehälterstandorte in den Bereichen WA_2 und WA_3

Müllbehälterstandorte sind mit standortgerechten, min. 1,50 m hohen Hecken einzufrieden, mit nicht farblich gestalteten Holzzäunen oder Holzverkleidungen einzufrieden bzw. einzuhausen oder dem Hauptgebäude in Material und Farbwahl angepasst einzuhausen.

II.4 Sammelstellplatzanlagen

Zusammenhängende Sammelstellplätze sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen.

II.5 Balkone in den Bereichen WA_2 und WA_3

In den Bereichen WA_2 und WA_3 sind Balkone nur als selbständige, aufgeständerte Stahl- oder Holzkonstruktion zulässig.

II.6 Einfriedungen

Abweichend von der Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler (01.01.2013) werden für die unbebauten Teilbereiche des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen:

Straßenseitige Einfriedungen im Bereich WA_3 (Friedrich-Ebert-Straße)

Für den Bereich WA_3 sind straßenseitige Einfriedungen entlang der Friedrich- Ebert- Straße aus heimischen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Holzzäune, Betonzäune und –wände sind unzulässig.

Straßenseitige Einfriedung im Bereich WA_2, in dem Flachdachbebauung vorgeschrieben ist

Für den Bereich WA_2, für den Flachdachbebauung vorgeschrieben ist, sind straßenseitige Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße aus heimischen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Massive

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind unter der Bedingung zulässig, dass sie dem Hauptgebäude in Material und Farbe angepasst sind. Betonzäune sind unzulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen in den Bereichen WA_2 und WA_3

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Sonstige Zäune, wie Holzzäune, Betonzäune und –wände sind unzulässig.

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu Sammelstellplätzen

Entlang von Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an Sammelstellplatzanlagen angrenzen, sind Einfriedungen aus nicht farblich gestalteten Holzzäunen (oder Holzelementzäunen) oder (offenen) Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Betonzäune und –wände sind unzulässig.

III KENNZEICHNUNG

Baugrundverhältnisse/ Abbaukante

In dem gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereich steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden sind wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.

- Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippboden ausweisen.
- In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan näherungsweise eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsauflagen eingehalten werden.
- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchung eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.
- Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

IV HINWEISE

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Entdeckung 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.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln. Da dies nicht als Garantie gewertet werden kann, dass keine Kampfmittel vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.