# STADT ESCHWEILER

# BEBAUUNGSPLAN 268
# - SPESSARTSTRASSE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

**Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

| Erdgeschoßhöhe (EGH) | Traufhöhe (TH) | Firsthöhe (FH) |
|---|---|---|
| mindestens + / - 0,0 m<br>maximal + 0,5 m | maximal + 4,5 m | maximal + 10,0 m |

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze, die der Traufseite des zukünftigen Gebäudes zugewandt ist.
Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.
Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

**3. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

**4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

**5. Anpflanzung von Hecken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind einzeilige Heckenpflanzungen mit 4 Stck / lfm., Mindestqualität 80 – 100 cm hoch der Arten Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus silvatica) vorzunehmen. Für Zufahrten und Zugänge können pro Grundstück insgesamt maximal 4 laufende Meter unbepflanzt bleiben.

**6. Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.
Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume sind keine baulichen Anlagen, Versiegelungen und Bodenbefestigungen zulässig.

**7. Höhenlage zu erhaltender Bäume**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 3 BauGB)

Für den Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume wird die Geländehöhe entsprechend der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW

**1. Dachgestaltung bei Doppelhäusern**

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

**2. Farbe der Dacheindeckung**

Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind ausgeschlossen.

**3. Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsfläche sind nur in Form der festgesetzten Hecken zulässig.

## KENNZEICHNUNGEN

**Humose Böden**
Ein Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrundes' und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## HINWEISE

**1. Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

**2. Grundwassermessstelle**

Im Plangebiet ist die aktive Grundwassermessstelle 86288 der RWE Power AG eingetragen. Die Grundwassermessstelle liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und ist zu erhalten sowie während der Baumaßnahme zu sichern.