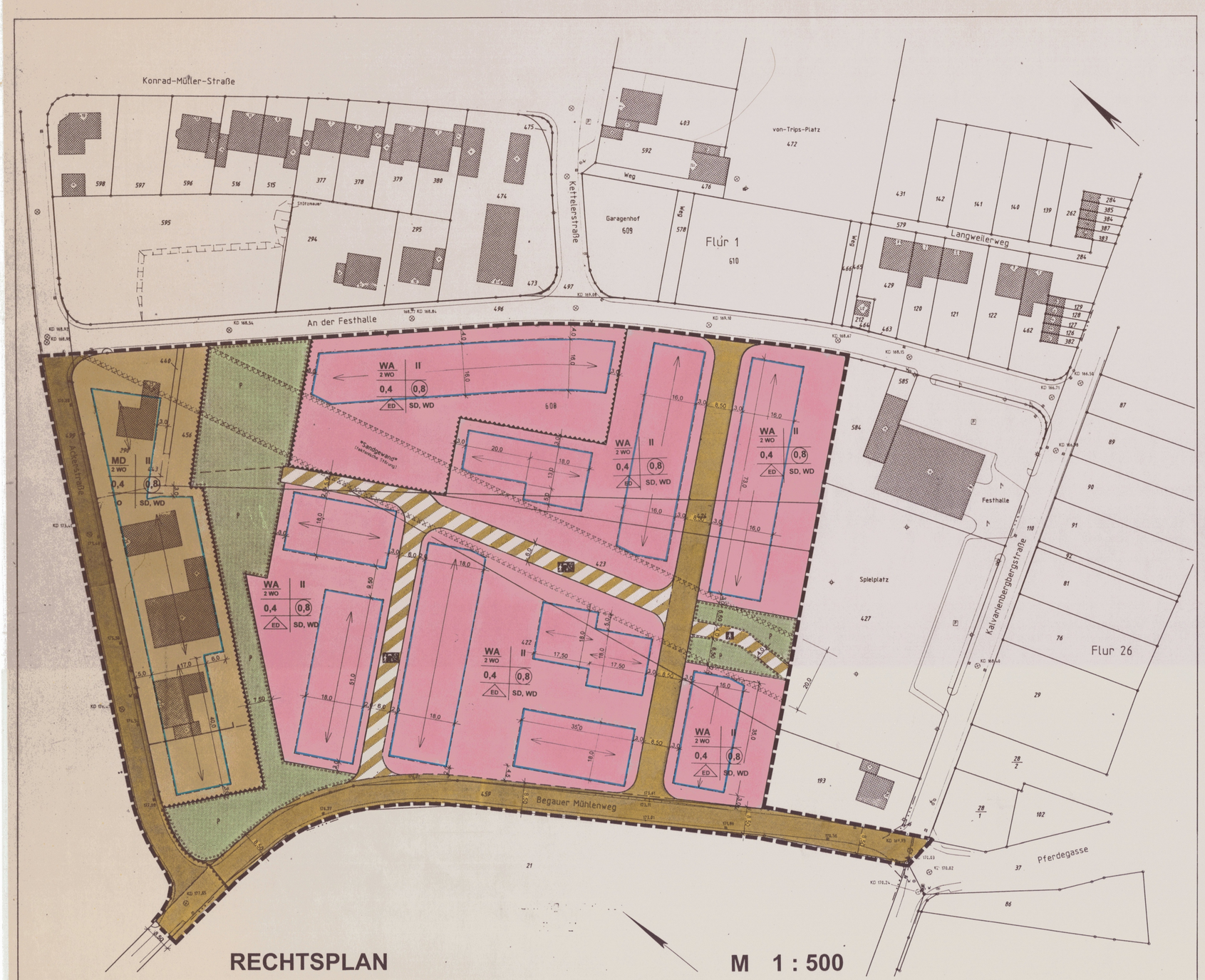
STADT ESCHWEILER

SATZUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

„AN DER FESTHALLE“ / KINZWEILER



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- MD — **Dorfgebiet** (§ 5 BauNVO)
- II — **Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,4 — **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- (0,8) — **Geschoßflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 2 WO — **Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

BAUWEISE, BAUGRENZEN:

- ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
- o — **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
- **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN:

- **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zweckbestimmung:

- **Verkehrsberuhigter Bereich**
- **Fußweg**

GRÜNFLÄCHEN

- P — **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung**
- VEP — **Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanbereichs**
- **Umgrenzung von Flächen, die aufgrund tektonischer Störungen (Sandgewand) von Bebauung freizuhalten sind**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- SD, WD — **Festgesetzte Dachformen: Sattel- und Walmdach**
- **Festgesetzte Firstrichtung**

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

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) innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

2. Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Dorfgebietes unzulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

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

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Grundstücksbezogen sind mindestens zwei Drittel der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 mal 1 Meter. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Teilen der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen ist eine wildkrautreiche Wiesen-Ansaat durchzuführen. Die Mahd dieser Flächen erfolgt maximal 2mal jährlich. Dabei ist das Mähgut zu entfernen.

4.2. Privatgärten

Pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (private Baufläche) ist 1 bodenständiger Laubbaum der Artenliste 1 oder 1 hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen ausschließlich in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 angelegt werden.

ARTENLISTE 1: Bäume

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

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm
* Heister, mind. 3 x verpflanzt, im Container, Höhe mind. 150 cm

ARTENLISTE 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

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

ARTENLISTE 3: Sträucher für Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität: Heckenpflanze, Höhe mind. 80-100 cm

ARTENLISTE 4: Obstbäume *

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel - Goldparmäne - Rheinischer Bohnapfel - Jakob Lebel - Rheinischer Winterrambur - Rote Sternrenette - Ontario - Boskoop - Jakob Fischer - Kaiser Wilhelm
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche - Deutsche Hauszwetsche - Ortenzwetsche - Große grüne Reneclode - Nancy-Mirabelle - Schattenmorelle - Große schwarze Kornelkirsche - Gelbe Kornelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche
Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne - Köstliche von Charneu - Williams Christbirne - Clapa Liebling
Juglans regia	Walnuß

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm
* = Quelle: Umweltamt, Untere Landschaftsbehörde Kreis Aachen 1991

5. Dachformen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW werden als zulässige Dachformen im gesamten Geltungsbereich der Satzung das Satteldach oder das Walmdach festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Der Rat der Stadt Eschweiler hat am 27.06.96 gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Festhalle“ beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

Eschweiler, den 15.12.1997

Bürgermeister / Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 29.06.1997 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG und § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.08.1997 bis 12.09.1997 öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den 15.12.1997

Bürgermeister / Ratsmitglied

Die Satzung ist gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG und § 11 BauGB der Bezirksregierung Köln angezeigt worden. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Aktenzeichen: 35.2.12-07-75.57

Köln, den 26.01.1998

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Die Satzung ist gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG und § 12 BauGB durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB in Kraft getreten.

Eschweiler, den 06.2.1998

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 91 S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1199)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Eschweiler, den 12.12.1997

Dipl.-Ing. Gehmann
Öff. bestl. Vermessungsingenieur

Die rechnerische Festlegung der Erschließungsstraßen erfolgte über CAD durch das

Vermessungsbüro Gehrmann, Klosterstraße, Würselen.

auf der Grundlage der Katasterunterlagen im CAD-Format des Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieurs.

Bearbeitung durch

Norbert Metz
Immobilien GmbH

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 10.12.1997 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 15.12.1997

Bürgermeister / Ratsmitglied

ENTWURF · PLANUNG · AUSFÜHRUNG
SCHEUTEN
BAUBETREUUNGS-GMBH
ADENAUER STR. 20 · EUROPARK A2
52146 WÜRSELEN
TEL. 02405/1803008/39 · FAX 02405/95232