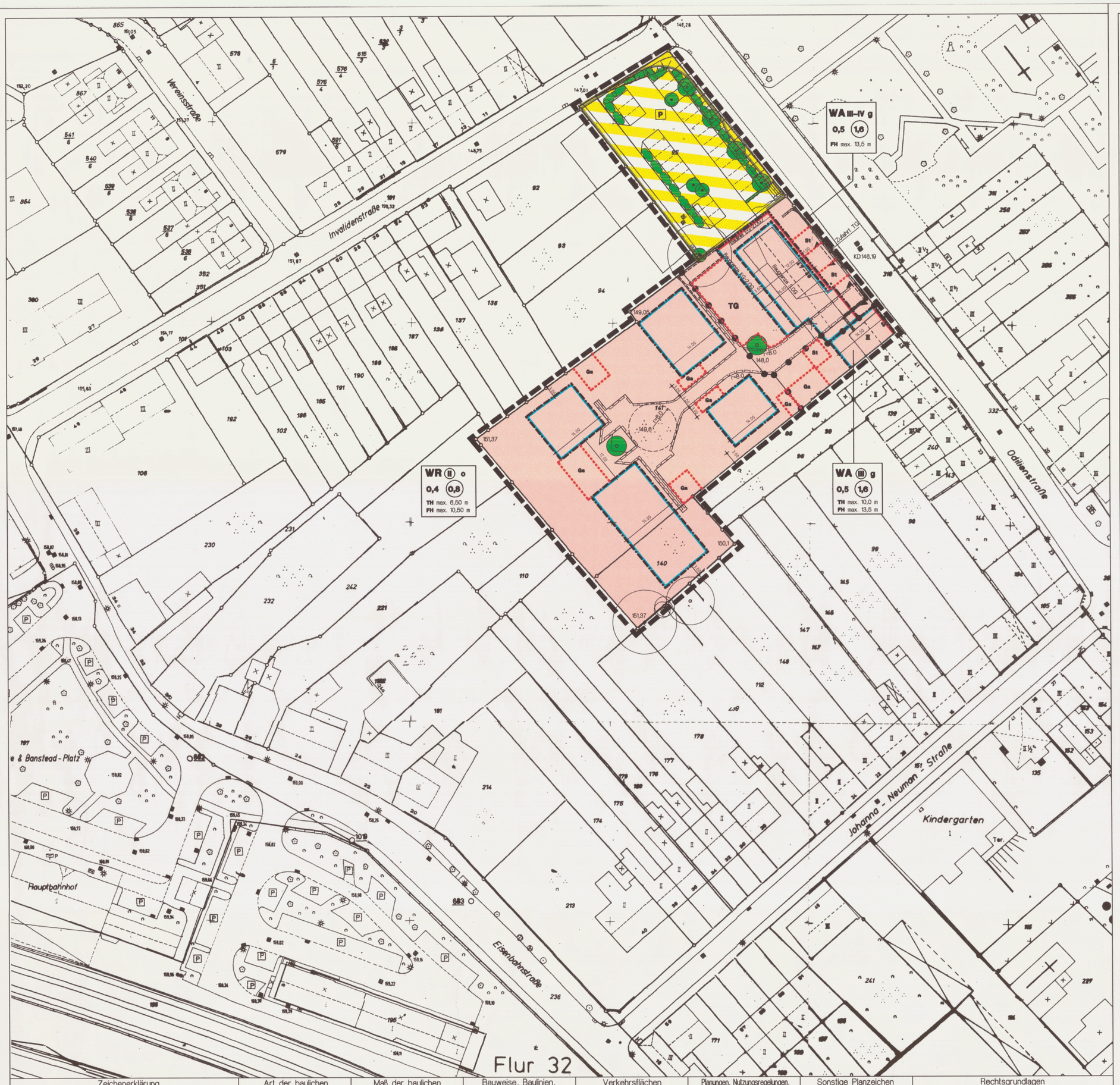


Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in §3 Abs. 3 und §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Als Bezugspunkt für die Traufe- und Firsthöhenbegrenzung gilt:
im WR-Bereich: das Mittel der vorhandenen Geländehöhen gemessen an den Gebäudeecken der jeweiligen Hausgruppe
im WA-Bereich: ab Höhe der Verkehrsfläche Odilienstraße vor Gebäudemitte
Als Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand / Dach

Gem. §19, Abs. 4 darf im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Abs. 4.1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2. Überbaubare Fläche

Gem. §23 Abs. 2 BauNVO ist ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um max. 0,5 m zulässig.

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

Die vordere und seitliche Baulinie im Allgemeinen Wohngebiet ist für das Kellergeschoß als Baugrenze festgesetzt.

3. Erschließung / Verkehrsfläche

Für die Durchfahrt ist eine lichte Höhe von mind. 4,50 m und eine Breite von mind 5,0 m erforderlich.

Entlang der Odilienstraße dürfen private Zufahrten nur in den dafür festgesetzten Bereichen angelegt werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Hecken

Pro Haus / Grundstück ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. 14–16 cm zu pflanzen.

Im geplanten Baugebiet sind zusätzlich zwei hochstämmige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm zu pflanzen.

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken mit Sträuchern aus der Pflanzliste zulässig.

Auf dem Park- und Ride-Parkplatz sind vier Hochstammlaubbäume (Hainbuche, Ahorn, Ulme oder Linde) 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang und Schnitthecken (Hainbuche oder Rotbuche) leichte Sträucher oder Heckenware, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, mind. 80–100 cm hoch, Pflanzdichte: fünf Pflanzen/lfdm, zweireihig versetzt, anzupflanzen. Die Hecke soll im Endstadium eine Höhe von mind. 1,20 erreichen.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Pyrus communis	Wildbirne
Betula verrucosa	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Traubeneiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel	Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	schottische Zaunrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus fruticosus	Brombeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus communis	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere
Prunus spinosa	Vogelkirsche	Viburnum opulus	gem. Schneeball
	Hochstammobstbäume (alle Sorten)		

5. Erhaltung von Bäumen

Die an die bestehende Hainbuche grenzende Tiefgaragenwand ist als Spundwand ohne Arbeitsraum zu errichten, in einem Abstand von mind. 4,75 m bis zur Stammmitte.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, außer der den Anliegern insgesamt dienenden privaten Erschließungsfläche, sind wasserdurchlässig (Sickerpflaster oder Fugensteine auf wasserdurchlässigem Unterbau) auszuführen.

7. Festsetzungen gem. §86 BauONW

Im Reinen Wohngebiet sind Drempel nicht zulässig.

Hinweise

- Die an den Geltungsbereich angrenzenden vorhandenen Bäume sind gem. der DIN 18920 vor Verletzungen der Rinde und des Wurzelwerkes zu schützen.
- Offensichtliche Konflikte mit den Belangen der Bodenkenmalpflege sind nicht erkennbar. Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmlpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stadt Eschweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 – Odilienweg –

Gemarkung Eschweiler **Flur 32** **Maszstab 1:500** **Stand Oktober 2000**

Übersichtskarte M 1:5000



Zeichenerklärung – Bestand –

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- I, II, III bestehende Geschloßzahl (Vollgeschoß)
- Mauer
- Bordstein
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- einzelner Baum
- +152,58 Höhenangabe
- Böschung

Art der baulichen Nutzung – PlanzV 1

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung – PlanzV 2

- 1,2 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- III–IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen – PlanzV 3

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen – PlanzV 6

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Park- und Ride-Parkplatz sowie Erschließung der Flurstücke 92, 93 und 94
- Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – PlanzV 13

- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen – PlanzV 15

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt Eschweiler und der Anlieger
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt Eschweiler und der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Ga/St Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung– (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1995, geändert durch Gesetz vom 24. Oktober 1998 (GV NRW S. 667), geändert durch Gesetz vom 9. November 1999 (GV NRW S. 622) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

Stand der Planunterlagen: Juli 2000

Eschweiler, den 06.08.2001

stadt. Obervermessungsrat

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 30.07.2001

Leiter Planen, Bauen, Umwelt

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 08.09.99 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 29.09.1999 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 30.07.2001

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß §3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 18.10. bis 03.11.1999

Eschweiler, den 30.07.2001

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß vom 25.10.2000 in der Zeit vom 20.11. bis 20.12.2000 offengelegen.

Eschweiler, den 30.07.2001

Die Stadtverwaltung

Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 27.06.2001 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 30.07.2001

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 05.07.2001 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 30.07.2001

Die Stadtverwaltung

Erster Beigeordneter