



## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 305 - Hüchelner Straße / Stadionstraße -**

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand 13.01.2026**

**ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 6)

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

#### Mischgebiet (MI 1 bis MI 2)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

Innerhalb des WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des WA 3 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des WA 4 sind je Wohngebäude maximal 9 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des WA 5 sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.

Überschreitungen der maximalen Anzahl von Wohneinheiten je Baufeld können zugelassen werden, wenn die zusätzlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Höhe baulicher Anlagen

*Untere Bezugshöhe im Bereich WA 1 bis WA 5 entlang der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen*

Die untere Bezugshöhe für die nachfolgend definierten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen ist die Höhe der Gradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmittelpunkt keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

*Untere Bezugshöhe im WA 1 entlang der Stadionstraße und im MI 1*

Die untere Bezugshöhe im WA 1 entlang der Stadionstraße und im MI 1 ist jeweils die Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der, an die Straße angrenzenden, Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend

*Gebäudehöhen im WA 1 bis 5 und im MI 1*

In WA 1 bis WA 5 und im MI 1 werden die Höhen der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss (einschließlich Dachhaut/Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile).

*Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH)*

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) kann im Einzelfall bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen werden. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

*Oberkante Erdgeschossfußboden im WA 1 bis WA 5*

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (Carports) müssen zwischen 30 cm und 40 cm über Bezugshöhe liegen.

*Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen im WA 1 bis WA 5*

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 5 ist die mittlere Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze auf maximal 3,0 m über Unterkante Garage oder überdachter Stellplatz begrenzt.

**I.3 Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**I.3.1** Im WA 1, WA 6 und WA 7 ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch I-geschossige Anbauten, durch überdachte und nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,00 m zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten wird.

**I.3.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch nicht überdachte Terrassen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten wird. Eingeschossige Anbauten wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**I.3.3** Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassen sind mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.

**I.3.4** Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten.

Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

Die Vorgartenflächen sind - mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Zuwegung zum Hauseingang - als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) ist gemäß § 8 BauO NRW nicht zulässig.

Im WA 1 bis WA 5 können ausnahmsweise Einhausungen für Müllbehälter zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Die Einhausungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift unter Pkt. II.4 einzugrünen.

**I.3.5** Die Fläche der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der öffentlichen Grünpflege und der Versorgungsträger (GFL) und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger (L) entsprechen dem Schutzstreifen der jeweiligen Trasse. Innerhalb dieser Abgrenzung sind Garagen und alle Nebenanlagen nicht zulässig.

**I.3.6** Die Flächen der mit Gehrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Anwohnenden des WA 2 (G) sind von Bebauung freizuhalten.

## I.4 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen

- I.4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch in der Garagenzufahrt zugelassen werden.

Der seitliche Grenzabstand ist der von der Erschließungsstraße aus gesehene links- und rechtsseitige Abstand des Hauptgebäudes zur benachbarten Grundstücksgrenze. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken ist die relevante Erschließungsstraße, die Erschließungsstraße, die auch das Nachbargrundstück erschließt.

- I.4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf der Zufahrtseite einen Abstand von mind. 6 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Dies gilt nicht für in Gebäude integrierte Garagen. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu 3,00 m zulässig.

Im WA 2 bis WA 5 sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze den Baufeldern mit dem entsprechenden Buchstaben zugeordnet.

- I.4.3 Im WA 2 bis WA 5 sind für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit und für den frei finanzierten Wohnungsbau mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken zu errichten. Bei einer ungeraden Anzahl an Stellplätzen ist diese aufzurunden.

## I.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- I.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)

Für den gesamten Geltungsbereich wird der Lärmpegelbereich IV entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 70 dB(A) festgesetzt.

Daraus ergeben sich Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die in nachfolgender Tabelle genannten Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) in dB;	$L_a - 30$	$L_a - 35$

## I.5.2 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Geltungsbereichs, für den flächendeckend ein Beurteilungspegel  $> 45$  dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ermittelt wurde, ist in allen Fassaden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume eine ausreichende Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

## I.5.3 Außenwohnbereiche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA5

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5, für die ein Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ermittelt wurde, sind für Balkone, Freisitze und Loggien an den Fassaden in erster Baureihe zur B 264 und der K 23 in den WA 2 bis WA 5, Schallschutzmaßnahmen (z. Beispiel Einbau von Verglasungselementen) zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB (A) aus dem Verkehrslärm nicht überschritten wird.

Hiervon ausgenommen sind Balkone, Freisitze und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

## I.5.4 Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. In diesem Verfahren können Ausnahmen getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

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

## I.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche zu bepflanzen oder einzusähen und dauerhaft zu erhalten sind.

Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassenflächen. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.3 mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

## I.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## I.7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Flächen für Stellplätze (Sammelstellplatzanlagen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Bereich der Flächen für Stellplätze im WA 2 bis WA 5 je 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Artenliste 1:**

<i>Bäume</i>	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

## I.7.2 Anpflanzen von Hecken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Schnitthecken der Artenliste 2 mit einer Breite von mindestens 1 m anzupflanzen.

**Artenliste 2**

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Eibe	Taxus baccata

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm, fünf Pflanzen/lfdm

Die Hecken sind auf eine Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### I.7.3 Dachbegrünung im WA 1 bis WA 5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die Dächer der Hauptgebäude, Carports, Garagen und Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert  $C = 0,5$  erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Lichtkuppeln, Klimaanlage) sind die Dächer flächig zu mindestens  $2/3$  zu begrünen. Auf Gründächern ist zusätzlich eine Solaranlage zulässig. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten müssen nicht begrünt werden.

#### I.7.5 Baumerhalt

Die im Geltungsbereich festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art zu ersetzen.

## II Örtliche Bauvorschriften in WA 1 bis WA 5

#### II.1 Dachform im WA 1 bis WA 5

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal  $10^\circ$  zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen.

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Schornsteinen, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen nicht zulässig.

#### II.2 Staffelgeschoss

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dafür müssen die Außenwände der zur Verkehrsfläche und zur seitlichen Baugrenze orientierten Gebäudeteile jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

#### II.3 Fassadengestaltung im WA 1 bis WA 5

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/ Verblend-/ Ziegelmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau in hellen Farben auszuführen. Ein Gestaltungsspielraum verbleibt für untergeordnete Fassadenfläche (maximal 30% der jeweiligen Fassadenseite). Diese können in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden.

#### II.4 Einfriedungen im WA 1 bis WA 5

Abweichend von der städtischen Einfriedungssatzung (Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände nur zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit offenen Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäunen. Hierbei darf es sich nur um zu mindestens 80 % durchlässige Zäune handeln.

Sonstige Zäune wie Betonzäune und -wände sind unzulässig.

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche –Erschließungsseite– (Vorgarten) sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zäune sind nur zulässig, wenn sie innenliegend hinter der Heckenpflanzung aufgestellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen.

#### II.5 Müllbehälterstandorte im WA 1 bis WA 5

Die gemäß textlicher Festsetzung unter Pkt. I.3.3 ausnahmsweise zulässigen Müllbehälterstandorte in WA 1 bis WA 5 sind mit standortgerechten, min. 1,50 m hohen Hecken der Artenliste 2 (siehe textliche Festsetzung unter Pkt. I.7.2) einzufrieden.

#### II.6 Sammelstellplatzanlagen

Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen.

### III HINWEISE

#### III.1 Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Auf etwa 90 % der Fläche erfolgte die Räumung und Bergung der Kampfmittel. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

#### III.2 Bodendenkmalpflege

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich das Vermutete Bodendenkmal 0006 – Römische Straße. Für zukünftige Eingriffe in das Bodendenkmal ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde zu erteilen (§ 15 II DSchG NRW). Sämtliche Erdeingriffe sind durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Dokumentation der durch Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmalen ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen ist. Gemäß § 27 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

#### III.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

#### III.4 Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Schwarzkehlchen und potenziell vorkommender Brutvogelarten ist ein Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Art, d.h. nur zwischen Mitte August und Mitte März zulässig.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölzfällungen/ -rodungen sowie Abbrucharbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.