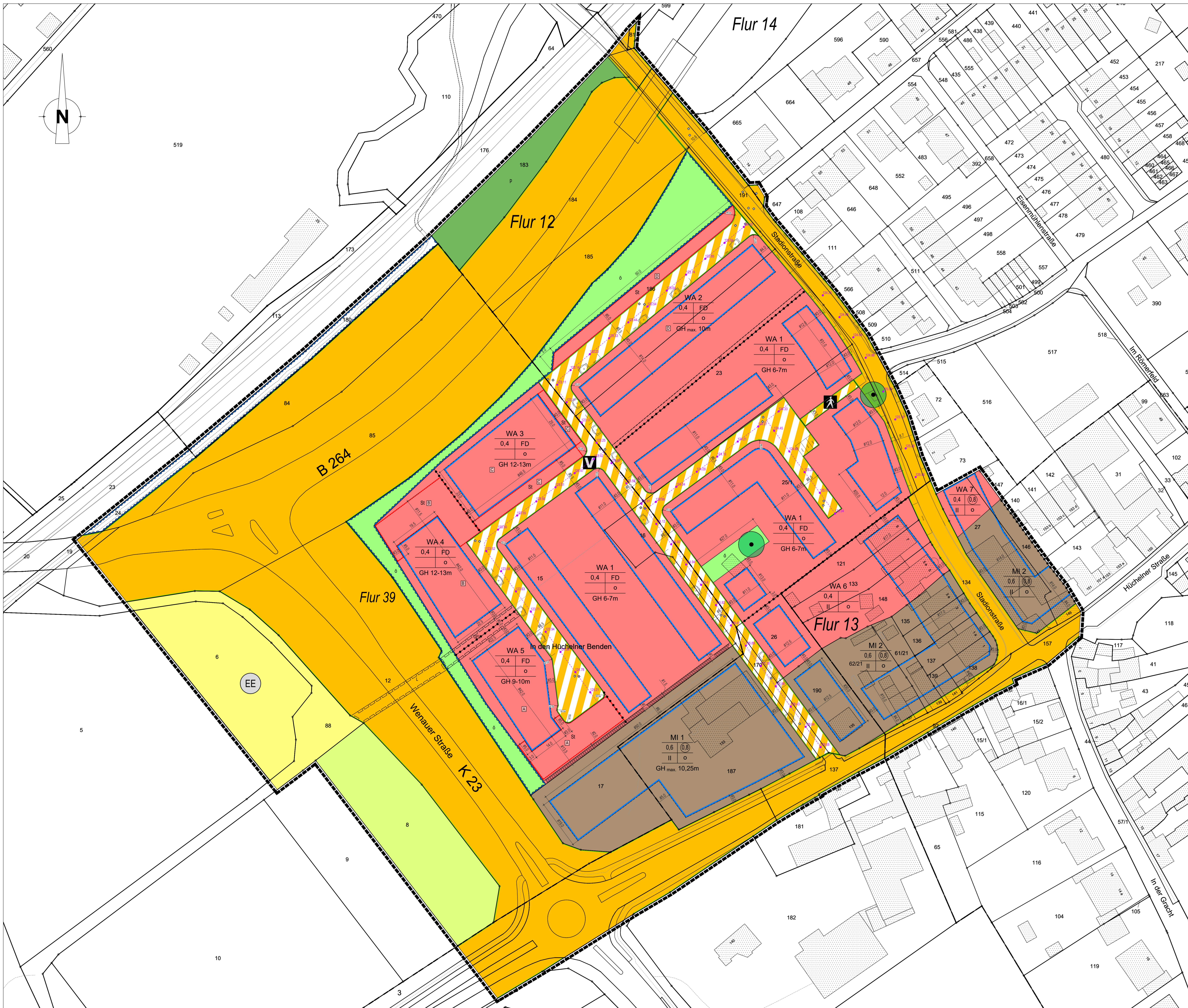


# STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 305 -HÜCHELNER STRASSE / STADIONSTRASSE -



- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung**

Algemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5)  
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 § 8 Abs. 2, Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig.

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

Innerhalb des WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnheiten zulässig.  
Innerhalb des WA 3 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnheiten zulässig.  
Innerhalb des WA 4 sind je Wohngebäude maximal 9 Wohnheiten zulässig.  
Innerhalb des WA 5 sind je Wohngebäude maximal 7 Wohnheiten zulässig.

Überschreitungen der maximalen Anzahl von Wohnheiten je Baufeld können zugelassen werden, wenn die zusätzlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen  
Untere Bezugshöhe im Bereich WA 1 bis WA 5 entlang der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsrundergrenzung Bereich festgesetzten Flächen  
Die untere Bezugshöhe ist die nachstehend definierte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und oberirdischen Stellplätzen ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation zwischen den Höhenpunkten zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstückskante keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenmittlung 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 mit der an die Straße angrenzenden Grundsohle. 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 Gebäudeturm (einschließlich Dachhautkante, Dachranddeckung, Böschung oder ähnliche Bauteile).

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH)  
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technischbedingte 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 einer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abklippen.

Oberkante Erdgeschossfußbodens im WA 1 bis WA 5  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen (Carports) müssen zwischen 30 cm und 40 cm über die Bauhöhe liegen.

Wandhöhe von Garagen und oberirdischen Stellplätzen im WA 1 bis WA 5  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 5 ist die mittlere Wandhöhe für Garagen und oberirdische Stellplätze auf maximal 3,0 m über Unterkante Garage oder oberirdischer Stellplatz begrenzt.
  - 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

1.3.1 Im WA 1, WA 4 und WA 7 ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch 1-geschossige Anbauten, durch überdachte und nicht überdachte Terrassen bis zu 3,00 m zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die CRZ eingehalten wird.

1.3.2 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 CRZ eingehalten wird. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.3 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassen sind mit wasserundurchlässigem, selbsttragendem Material zu befestigen.

1.3.4 Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßeneinfahrt und der zur Straßeneinfahrt gehörenden gepflasterten Fläche sowie einer geringeren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundsohlengrenzen, einschließlich der Grundsohle, zu verstehen. Ein Vorgarten ist die Fläche, die der Baufortschritt ausreicht ist.

Die Vorgartenflächen sind - mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Zuwegung zum Hauszugang als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten und getrennt zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (größtenteils Verwendung Kies, Kiesel, Schotter, Steine etc.) ist im Vorgarten nicht zulässig.

Im WA 1 bis WA 5 können ausnahmsweise Einbauten für Müllbehälter zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Die Einbauten sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift unter PK 1.4 anzugeben.
  - 1.3.5 Die Flächen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastenden Flächen zugunsten der öffentlichen Grünfläche und der Versorgungstätigkeit (GFL) und die mit Leitungsgeräten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungstätigkeit (L) entsprechend der Schutzregeln der jeweiligen Ebene. Innerhalb dieser Abgrenzung sind Garagen und alle Nebenanlagen nicht zulässig.**
  - 1.3.6 Die Flächen der mit Gehleit zu belastenden Flächen zugunsten der Anwohner des WA 2 (G) sind von Bebauung freizuhalten.**
  - 1.4 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen**

1.4.1 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 Garagenfahrt zugelassen werden.

Der seitliche Grenzabstand ist der von der Erschließungsstraße aus gemessene links- und rechtsseitige Abstand des Hauptgebäudes zur benachbarten Grundsohlgrenze. Bei zweigeschossigen Erdgeschossflächen ist die mittlere Erschließungsstraße, die Erschließungsstraße, die auch das Nachbargrundstück erschließt, zu berücksichtigen.

1.4.2 Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 6 m zur Straßeneinfahrt haben. Dies gilt nicht für in Gebäude integrierte Garagen. Ausnahmsweise ist für den freiflächigen Wohnbau mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnheit auf den privaten Grundstücken zu errichten. Bei einer geringeren Anzahl an Stellplätzen ist dies aufzufüllen.

1.4.3 Im WA 2 bis WA 5 sind für den öffentlich geförderten Wohnbau mindestens 1 Stellplatz je Wohnheit und für den freiflächigen Wohnbau mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnheit auf den privaten Grundstücken zu errichten. Bei einer geringeren Anzahl an Stellplätzen ist dies aufzufüllen.
  - 1.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)  
Für den gesamten Geltungsbereich wird der Lärmpegelbereich in der Umgebung eines maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_{Aeq}$  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 schutzrelevanter Räume die in nachfolgender Tabelle genannten Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Raumart	Außenlärmpegel $L_A$ von 70 dB(A) festgesetzt	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ( $R_{w,ges}$ ) in dB	$L_A - 30$	$L_A - 35$

1.5.2 Fensterunabhängige Beiluftung  
Innerhalb des Geltungsbereichs für den fächerdeckel mit Bauteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ermittelt wurde, ist in allen Fassaden für schutzbedürftige Außenräume eine ausreichende Beiluftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

1.5.3 Außenwände in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5  
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, Freizeite und Loggien in den Fassaden in erster Bauweise (Bau 2018) und der 2. Bauweise (Bau 2018) Schalldämmmaßnahmen (z. B. Beispiel Einbau von Verglasungselementen) zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB (A) aus dem Verkehrslärm nicht überschritten wird.  
Hierzu ausgenommen sind Balkone, Freizeite und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der benachbarten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

1.5.4 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.
  - 1.6 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünflächen zu bepflanzen oder einzuzäunten und dauerhaft zu erhalten sind.  
Hierzu ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassenflächen. Diese sind gemäß bestmöglicher Festsetzung Nr. 1.3.3 mit wasserundurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.  
Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

- 1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

1.7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Flächen für Stellplätze (Samenstreuflächen)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB ist im Bereich der Flächen für Stellplätze WA 2 bis WA 5 je 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Artenliste 1:  
Bäume: Acer carpinifolia, Carpinus betulus, Corylus colurna, Pirus celtica  
Sträucher: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 - 20 cm

1.7.2 Anpflanzen von Hecken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 entlang der rückwärtigen Grundsohlgrenze und in den dafür festgesetzten Flächen Streifenweiden der Artliste 2 mit einer Breite von mindestens 1 m anzupflanzen.  
Artenliste 2:  
Hartriegel: Carpinus sylvatica, Fagus sylvatica, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare  
Feldahorn: Acer carpinifolia, Taxus baccata  
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm, fünf Pflanzenfüße  
Die Hecken sind auf einer Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.7.3 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 Magnesiumschicht vorzusehen, die der Aufbauschicht C = 0,5 ersetzt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugschächte, Lichtkanäle, Klimaanlage) sind die Dächer flächig zu mindestens 2/3 zu begrünen. Auf Grundrissen ist zusätzlich eine Solarenergie zulässig. Die Dächer von untergeordneten Gebäuden wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten müssen nicht begrünt werden.

1.7.5 Baumehalt  
Die im Geltungsbereich festgesetzten Erzeubnisse sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im ersten MI zu ersetzen.
- II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IN WA 1 BIS 5**

**I 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° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen.  
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Schornsteinen, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen nicht zulässig.

**II Staffelgeschoss**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dafür müssen die Außenwände der Verkehrsfläche und der seitlichen Baugrenze orientierten Gebäudehöhe jeweils mindestens 1,5 m über die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

**III Fassadengestaltung im WA 1 bis WA 5**  
Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblend- / Ziegelmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putz in hellem Farbton auszuführen. Im Geltungsbereich verbleibt der untergeordnete Fassadenteil (maximal 30% der jeweiligen Fassadenfläche). Diese können in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden.

**IV Einfriedungen im WA 1 bis WA 5**  
Abweichend von der städtischen Einfriedungsbestimmung (Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler) 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 hermetischen Decke bestehen, auch in Verbindung mit offenen Mischereisen, Stabgitter- oder Holzzäunen. Hierbei darf die Höhe der Einfriedung nicht über 1,50 m betragen.  
Sonnenseitige Zäune wie Beton- und Mauerzäune sind unzulässig.  
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche - Erschließungsstelle (Vorgarten) sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehäusen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zäune sind nur zulässig, wenn sie inerten Gehäusen der Heckenpflanzung aufweisen und die Höhe der Hecke nicht über 1,50 m betragen.

**V Müllbehälterstandorte im WA 1 bis WA 5**  
Die gemäß bestmöglicher Festsetzung unter PK 1.3.3 ausnahmsweise zulässigen Müllbehälterstandorte in WA 1 bis WA 5 sind mit standortgerechten, min. 1,50 m hohen Hecken der Artenliste 2 (siehe technische Festsetzung unter PK 1.7.2) einzufrieden.

**VI Samenstreuflächen**  
Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen.

**III HANWFELDE**  
**III.1 Kämpfmitel**  
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind vermehrte Bodenampfanforderungen und Bombenwürfe statt. Auf etwa 90 % der Fläche erfolgt die Räumung und Bepflanzung der Kämpfmitel. Es ist nicht auszuschließen, dass auch Kämpfmitel im Boden vorhanden sind. Sofern Kämpfmitel 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, Pfählschlagungen ist das Merkmal für Baugrundergriffe 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 erlangen (§ 16 i. d. Ordnung NRW). Sämtliche Erdarbeiten sind durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Dokumentation der durch Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuhalten ist. Gemäß § 27 Ordnung NRW und die Kriterien 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 Ordnung NRW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedrigke 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 Untergundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006.

**III.4 Artenschutz**  
Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Schwarzkehlchen und potenziell vorkommender Bruchvögel ist ein Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorherrschender Arbeiten außerhalb der Brutzeit ab ca. 1. April bis zwischen Mitte August und Mitte März zulässig. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölzflächen/-rodungen sowie Abbrucharbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./02.02. des Folgejahres durchzuführen.

### ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 7)
- MI Mischgebiete (MI 1 bis MI 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GH Grundflächenzahl (GRZ)
- GF Geschossflächenzahl (GFZ)
- GH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß
- GH min Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Baulinien, Baugrenzen

- offene Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Erneuerbare Energien

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

7. Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einfriedung Bäume

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für nichtüberdachte Stellplätze
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Gekennzeichnete Stellplätze dürfen nur auf Gebäuden auf Baufeldern zugeordnet werden, deren Schutzstatus dem der Stellplatzanlage entspricht, hier z.B. Stellplatzanlage und Baufeld "A"
- Leitungsgeräten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungstätigkeit
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastenden Flächen zugunsten der öffentlichen Grünfläche und der Versorgungstätigkeit
- Mit Gehleit zu belastenden Flächen zugunsten der Anwohner des WA 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

11. Gestalterische Festsetzung

- Flachdach
- geplante Ausbuchtung

12. Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Gebäude
- Funktionsgrenzen und Flurstücknummern
- Fluglinien und Flunummern
- Vermessung

**STADT ESCHWEILER**  
**BEBAUUNGSPLAN 305**  
**- Hüchelner Straße / Stadionstraße -**  
M. 1:500  
GEMARKUNG WEISWEILER  
FLUR 12, 13, 14, 39

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:  
Eschweiler, den ..... 20.....

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ..... 20..... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches Beschlüsse, den Beschlüssen gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossene, den Beschlüssen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ergangenen Satzungsbeschlüssen des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... bestätigt. Der Beschluss wurde öffentlich am ..... 20..... bekanntgemacht.

Die Darstellung der Grundsohllagen stimmt mit dem Katasterplan überein und entspricht den Änderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.

Stand der Planunterlagen:  
Aachen, den ..... 20.....

SoSt, Vermessungsstelle

Der Entwurf dieses Planes wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, wonach ein Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ergangenen Satzungsbeschlüssen des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... bestätigt. Der Beschluss wurde öffentlich am ..... 20..... bekanntgemacht.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der technischen Festsetzungen mit dem Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ergangenen Satzungsbeschlüssen des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... bestätigt. Der Beschluss wurde öffentlich am ..... 20..... bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanerstellung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20.....

Eschweiler, den ..... 20.....

Technischer Beigeordneter

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der technischen Festsetzungen mit dem Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ergangenen Satzungsbeschlüssen des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... bestätigt. Der Beschluss wurde öffentlich am ..... 20..... bekanntgemacht.

Eschweiler, den ..... 20.....

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... 20..... als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den ..... 20.....

Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der die Satzungsbeschlüsse gültigen Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der die Satzungsbeschlüsse gültigen Fassung.  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW/2018, S. 421), in der die Satzungsbeschlüsse gültigen Fassung.  
TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN  
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI-Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung Planung und Denkmalpflege, Johannes-Fluß-Platz 1 erfragt werden.

Ausgefertigt:  
Eschweiler, den ..... 20.....

SoSt, Vermessungsstelle

