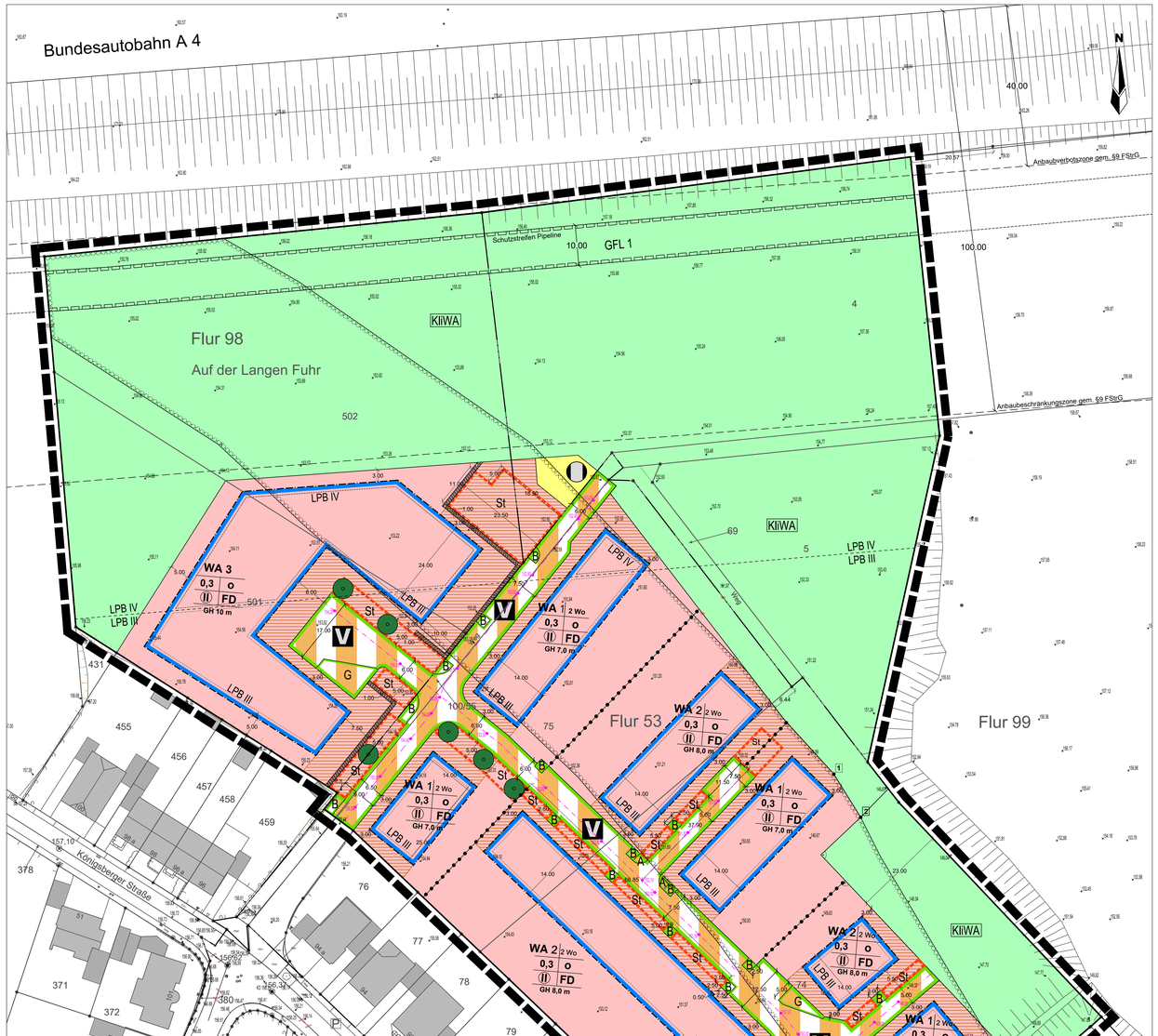
# STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 298 - WESTLICH VÖCKELSBERG -




UTM-Koordinaten im ETRS89

| Pkt.-Nr. | Rechts | Hoch |
|---|---|---|
| ⊠ | 308283.4174 | 5634060.4645 |
| ⊠ | 308290.0939 | 5634049.7233 |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. 2018 S.421), in der bei Satzungsbeschluss 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 für Planung und Denkmalpflege, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 22.06.2020

..... gez. F. Schoop .....
Amtsleiter Planungs- u. Vermessungsamt

L.S.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen: 10.07.2019
Düren, den 19.06.2020

..... gez. Gelbe .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L.S.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 298 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 23.10.2018 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 22.06.2020

..... gez. H. Gödde .....
Erster u. Technischer Beigeordneter

L.S.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 30.10.2018 bis 16.11.2018.

Eschweiler, den 22.06.2020

..... gez. H. Gödde .....
Erster u. Technischer Beigeordneter

L.S.

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 05.03.2020, in der Zeit vom 19.03.2020 bis 24.04.2020 offengelegen.

Eschweiler, den 22.06.2020

..... gez. H. Gödde .....
Erster u. Technischer Beigeordneter

L.S.

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 24.06.2020 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 22.06.2020

..... gez. Bertram .....
Bürgermeister

L.S.

..... gez. Kendziora .....
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 30.07.2020 am 31.07.2020 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 11.08.2020

..... gez. H. Gödde .....
Erster u. Technischer Beigeordneter

L.S.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf maximal zwei je Baugrundstück begrenzt.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis zu einem Wert von maximal 0,4 überschritten werden durch:

- Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Höhe baulicher Anlagen

*Untere Bezugshöhe*

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 Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

*Gebäudehöhen*

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachhaut/Attika).

*Gebäudehöhen im WA 1*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die Gebäudehöhe (GH) maximal 7,00 m betragen. Die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m ist nicht zulässig.

*Gebäudehöhen im WA 2*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die Gebäudehöhe (GH) maximal 8,00 m betragen. Die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) von 8,00 m ist nicht zulässig.

*Gebäudehöhen im WA 3*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 darf die Höhe des Gebäudes maximal 10,0 m betragen. Die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses oberhalb des 2. Vollgeschosses ist zulässig, wenn seine Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses allseitig mindestens um 1,00 m zurückgesetzt sind. Seine Fläche darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen.

*Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen*

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist die mittlere Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze auf maximal 3,0 m über der Bezugshöhe begrenzt.

*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 2,0 m zugelassen werden. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

### I.3 Überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen

I.3.1 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch nicht überdachte Terrassen ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten wird.

I.3.2 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassen sind mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.

I.3.3 Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. Im WA 3 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.3 einzugrünen.

Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

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

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.

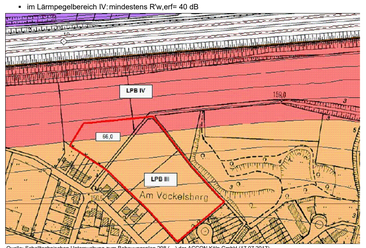
Der seitliche Grenzabstand ist der von der Erschließungsstraße aus gesehene links- und rechtsseitige Abstand des Hauptgebäudes zur benachbarten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Straße als Erschließungsstraße, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

### I.5 Lärmschutz

I.5.1 In den in der Planurkunde festgesetzten Bereichen, die in der nachfolgenden Abbildung (Beiplan 1: Abb. 4 der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 298 - Westlich Vöckelsberg -" der ACCON Köln GmbH (17.07.2017)) farbig mit den Lärmpegelbereichen III bis IV gekennzeichnet sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

I.5.2 An den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich III: mindestens R'w,erf= 35 dB
- im Lärmpegelbereich IV: mindestens R'w,erf= 40 dB




Quelle: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 298 (...) der ACCON Köln GmbH (17.07.2017)
Beiplan 1 (Abb. 4) Verkehrslärmsituation, Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zum Schutz des Nachtschlafs

I.5.3 An allen Gebäudeaußenwänden sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.

I.5.4 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

### 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.3.2 mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

I.6.2 Zur Anbindung der Baukörper an die Straße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.In den nicht gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des Ursprungsgeländes nur ausnahmsweise und bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

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

I.7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

Baumanpflanzung Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Bereich der Verkehrsflächen mit

Zweckbestimmung Baumanpflanzung je Fläche ein Baum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten..

**Artenliste 1:**

| *Bäume* | |
|---|---|
| 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 Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün insgesamt 4 Bäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.7.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zeichnerisch festgesetzten Standorten Bäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen anzupflanzen.

Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

I.7.4 Anpflanzen von Hecken in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze 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.7.5 Anpflanzen von Hecken im Allgemeinen Wohngebiet WA 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Schnitthecken der Artenliste 2 mit einer Breite von mindestens 1 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung (Satzung über die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze) sind die Hecken auf eine Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln.

I.7.6 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die Dächer der Hauptgebäude und der Garagen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8 -15 cm und die Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lichtkuppeln oder Glasdächer, wenn sie maximal 20 % der gesamten Dachfläche einnehmen,
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (nur Strom), wenn bei der Ausführung beachtet wird, dass die darunterliegende Dachbegrünung ausreichend belichtet und belüftet ist.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### II.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen.

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

### II.2 Einfriedungen

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, WA 2 und WA 3 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.

### II.3 Müllbehälterstandorte

Die gemäß textlicher Festsetzung unter Pkt. I.3.3 ausnahmsweise zulässigen Müllbehälterstandorte im WA 3 sind mit standortgerechten, min. 1,50 m hohen Hecken der Artenliste 2 (siehe textliche Festsetzung unter Pkt. I.7.4) einzufrieden.

### II.4 Sammelstellplatzanlagen

Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen.

## III. KENNZEICHNUNGEN

### Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Ein Teil des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Anbauverbots-, Anbaubeschränkungszone

*Bundesautobahn A 4*

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurden die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen entlang von Bundesfernstraßen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 4 gilt das Anbauverbot. Neben Hochbauten dürfen in dieser Zone keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind wie z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrzufahrten oder Lagerflächen. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Das Plangebiet befindet sich in der 100 m Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn. Es dürfen nur solche Baulichkeiten errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen Bauanlagen gleich. Die sich aus § 9 FStrG ergebenden Bauverbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesautobahn bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung.

## V. HINWEISE

### Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Eine Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Auf etwa 30 % der Fläche erfolgte die Räumung. Kampfmittel wurden nicht geborgen.

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.

### Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW 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.

### Bodenschutz

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz schriftlich zu benennen. Außerdem sind die grundlegenden Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung in einem BBB-Konzept darzulegen. Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind zudem frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion (Fachbereich Bodenschutz und Altlasten) abzustimmen. Es ist ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorzulegen. Die nachgereichte Zwischenlagerung des Mutterbodens und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens ist zu gewährleisten.

### 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.

### Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Straßengradiente sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. I.2) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Die Höhenplanung entspricht der Vorplanung. In der Entwurfs- und Ausführungsplanung können sich ggf. Höhenveränderungen ergeben und Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.

### Abfallentsorgung

Die Stichwege ohne Wendemöglichkeiten können mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter am Tag der Leerung in den Einmündungsbereich der Haupterschließungsstraße bringen müssen.

### Energieversorgung

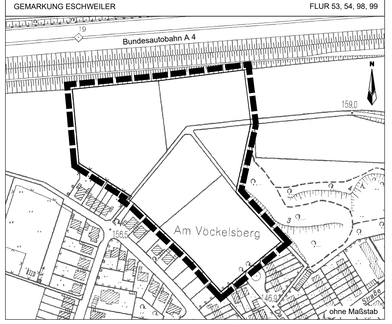
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Nahwärmenetz vorgesehen. Durch eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Nahwärmeversorgung ergibt sich für alle Gebäude und Baugrundstücke im Geltungsbereich die Verpflichtung zur Nutzung des Nahwärmenetzes.

## ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA 1-3 — Allgemeine Wohngebiete
   - 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen / Wohngebäude je Baugrundstück
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - Ⓑ — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
   - GH — maximale Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - B — Zweckbestimmung: Baumpflanzung
   - A — Zweckbestimmung: Abstellfläche für Abfallbehälter an Abholtagen
   - G — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
5. Flächen für Versorgungsanlagen
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung: Heizzentrale (zentrale Nahwärmeversorgung)
6. Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen
   - KliWA — Zweckbestimmung: Klimawandelanpassungsmaßnahmen
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen siehe textliche Festsetzungen Nr. I.6.2
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstig. Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Nr. I.7.5
   - Anpflanzen von Bäumen
8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - St — Zweckbestimmung: Stellplätze
   - GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger (Schutzstreifen Pipeline)
   - G 2 — Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
   - GFL 3 — Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsträger
   - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besond. bauliche Vorkehrungen erforderlich sind siehe Textliche Festsetzungen Nr.III Kennzeichnung Humöse Böden / Baugrundverhältnisse
   - LPB III — Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich, Lärmpegelbereich III
   - LPB IV — Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich, Lärmpegelbereich IV
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
   - FD — Flachdach
10. Sonstige Darstellungen
    - Vorhandene Gebäude
    - 218 / 213 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
    - 11,8 — Vermaßung
    - Böschung
    - Anbauverbotszone Autobahn
    - Anbaubeschränkungszone Autobahn
    - LPB III-IV — Abgrenzung Lärmpegelbereiche
    - 123,75 — Höhen
    - Vorschlag neue Baumstandorte
    - 4,0% — geplante Straßengradiente mit Höhenangaben

# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 298
## - WESTLICH VÖCKELSBERG -

M. 1:500

GEMARKUNG ESCHWEILER — FLUR 53, 54, 98, 99