

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 3 – WA 5)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA3 - WA 5) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

#### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten, innerhalb des WA 5 ist je Wohngebäude nur 1 Wohneinheit zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einem Wert von maximal 0,5 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

- innerhalb der WA 1 und WA 2 der mit einem Höhenpunkt gekennzeichnete Kanaldeckel. Die Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte jeweils für die Grundstücksmittelpunkte zu ermitteln;
- innerhalb der WA 3, WA 4 und WA 5 die Höhe der Gradienten der mittig an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Zufahrtsseite des Gebäudes liegt. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln. Die eingezeichneten Höhenpunkte bezeichnen die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmittelpunkte 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5*

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 darf bei Flachdächern die Gebäudehöhe (GH) maximal 6,50 m betragen. Die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses oberhalb des 2. Vollgeschosses ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Außenwände des Nicht-Vollgeschosses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses allseitig mindestens um 1,00 m zurückgesetzt sind.

*Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen*

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 darunterliegenden Geschosses abrücken.

*Trauf- und Firsthöhen*

Allgemeine Wohngebiete	Traufhöhe (maximal)	Firsthöhe (maximal)
WA 1, WA 3 – WA 5	6,5 m	10,5 m
WA 2	10,0 m	15,0 m

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen unterer Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen unterer Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss. Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW sind.

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

- I.3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen können für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze) und nicht überdachte Stellplätze um maximal 2,00 m überschritten werden. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen.
- I.3.2 Innerhalb des mit **(A)** gekennzeichneten Überhangstreifens im Bereich der Wendeanlage sind Nebenanlagen jeglicher Art und Gehölzpflanzungen ausgeschlossen.
- 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 Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze

- I.4.1 Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen inkl. der unter I.3. angegebenen Überschreitung sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- I.4.2 Die Tiefe der Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen muss ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen.

#### I.5 Grünordnerische Festsetzungen

- I.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die Terrassenflächen. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.1 mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.
- I.5.2 Anpflanzungen von Bäumen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Planstraße 1‘ und ‚Planstraße 2‘ sind mindestens 8 Laubbäume einer Art aus 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: 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm (in 1,00 m Höhe)

Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden zu versehen. Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Endausbaus der Verkehrsflächen anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,00 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

**I.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 50 % Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Artenliste 2 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50m anzupflanzen und maximal 50 % Wildkrautflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Artenliste 2:**

<u>Bäume</u>	
<i>Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm</i>	
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus in Sorten
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Traubenkirsche	Prunus padus
<u>Sträucher</u>	
<i>Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60-100 cm</i>	
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Johannisbeere	Ribes sanguineum i.S.
Hundsrose	Rosa canina

Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Gartenhäuser sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

**I.5.4 Dachbegrünung**

Flachdächer der Hauptgebäude sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**I.5.5 Zuordnungsfestsetzungen**

Auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 82, Flurstücke 220 und 223 in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes werden Kompensationsmaßnahmen in Form der Anlage einer Obstwiese durchgeführt. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 7.630 ökologischen Einheiten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße – von 67.857 ökologischen Einheiten zugeordnet.

Auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 10, Flurstücke 41,42,45 im Westen der Ortslage Röhe wurden die Kompensationsmaßnahmen „Reaktivierung und Neuanlage von Streuobstwiesen“ durchgeführt. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 60.227 ökologischen Einheiten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 301 – Zur Bohler Heide / Bohler Straße – von 67.857 ökologischen Einheiten zugeordnet.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **II.1 Dachform und Dachgestaltung**

Innerhalb des WA 1, des WA 4 ohne vorgegebene Firstlinie und des WA 5 sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Innerhalb des WA 2 und innerhalb der WA 3 und WA 4 mit vorgegebener Firstlinie sind nur Satteldächer zulässig. Pultdächer sind generell ausgeschlossen. Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude.

Alle geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig. Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

### **II.2 Vorgartengestaltung**

Als Vorgartenfläche wird die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze definiert. Bei Eckgrundstücken gilt diejenige Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient. Der Vorgarten ist zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Anlage von Schotter-, Split-, Kies- oder Steingärten ist unzulässig.

### **II.3 Einfriedungen**

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 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 mindestens 80 % durchlässige Zäune handeln.

Sonstige Zäune, wie Betonzäune- und -wände sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die gemäß örtlicher Bauschrift unter **II.2** ausnahmsweise zulässigen Müllbehälterstandorte innerhalb des WA 3 sind in standortgerechten, mindestens 1,50 m hohen Hecken der Artenliste 2 (Sträucher) einzufrieden.

### **II.4 Gemeinschaftsstellplätze (GSt)/Gemeinschaftsgaragen (GGa)**

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen, um ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild im Bereich des ruhenden Verkehrs zu erhalten.

### III. KENNZEICHNUNGEN

#### Altlasten

Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche unter Nummer 5103/0131 geführt.

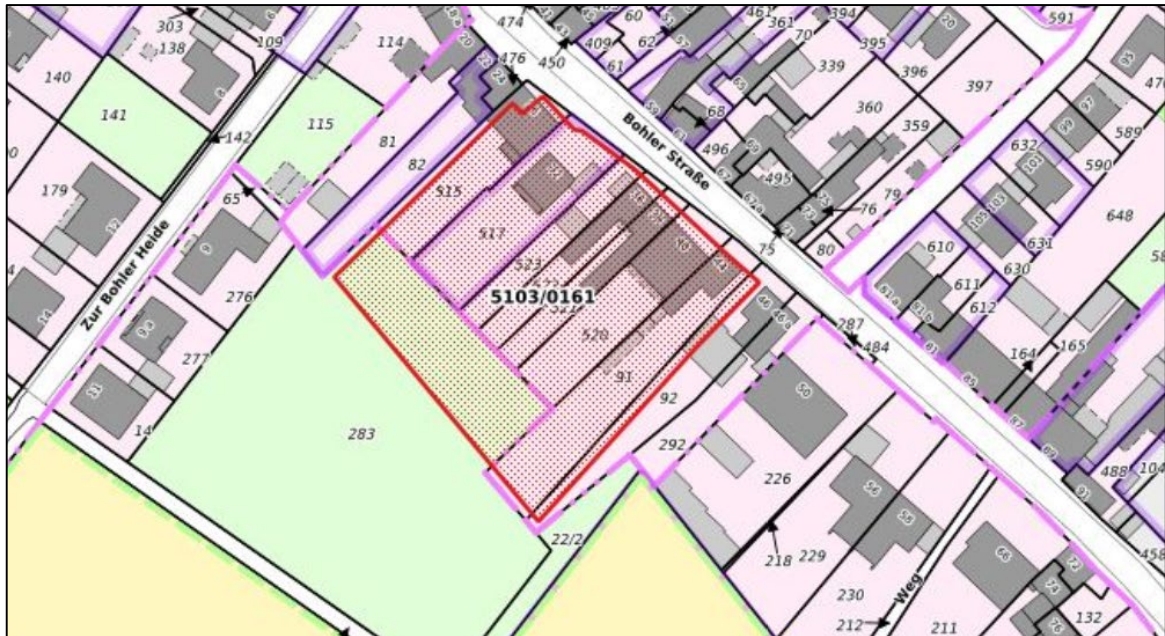


Abb.: Lage der Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab), Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen

### IV. HINWEISE

#### Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, (Außenstelle Nideggen) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu belassen. Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

#### Bodenverhältnisse

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 grundlegende 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 sachgerechte Zwischenlagerung des Mutterbodens und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens ist zu gewährleisten.

#### Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

#### Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe, insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch).

Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen in einem Teilbereich zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**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 Straßengradienten sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 1.2) 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**

Der Stichweg ohne Wendemöglichkeit kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraße die Abfallbehälter am Tag der Leerung in den Einmündungsbereich der Planstraße bringen müssen.