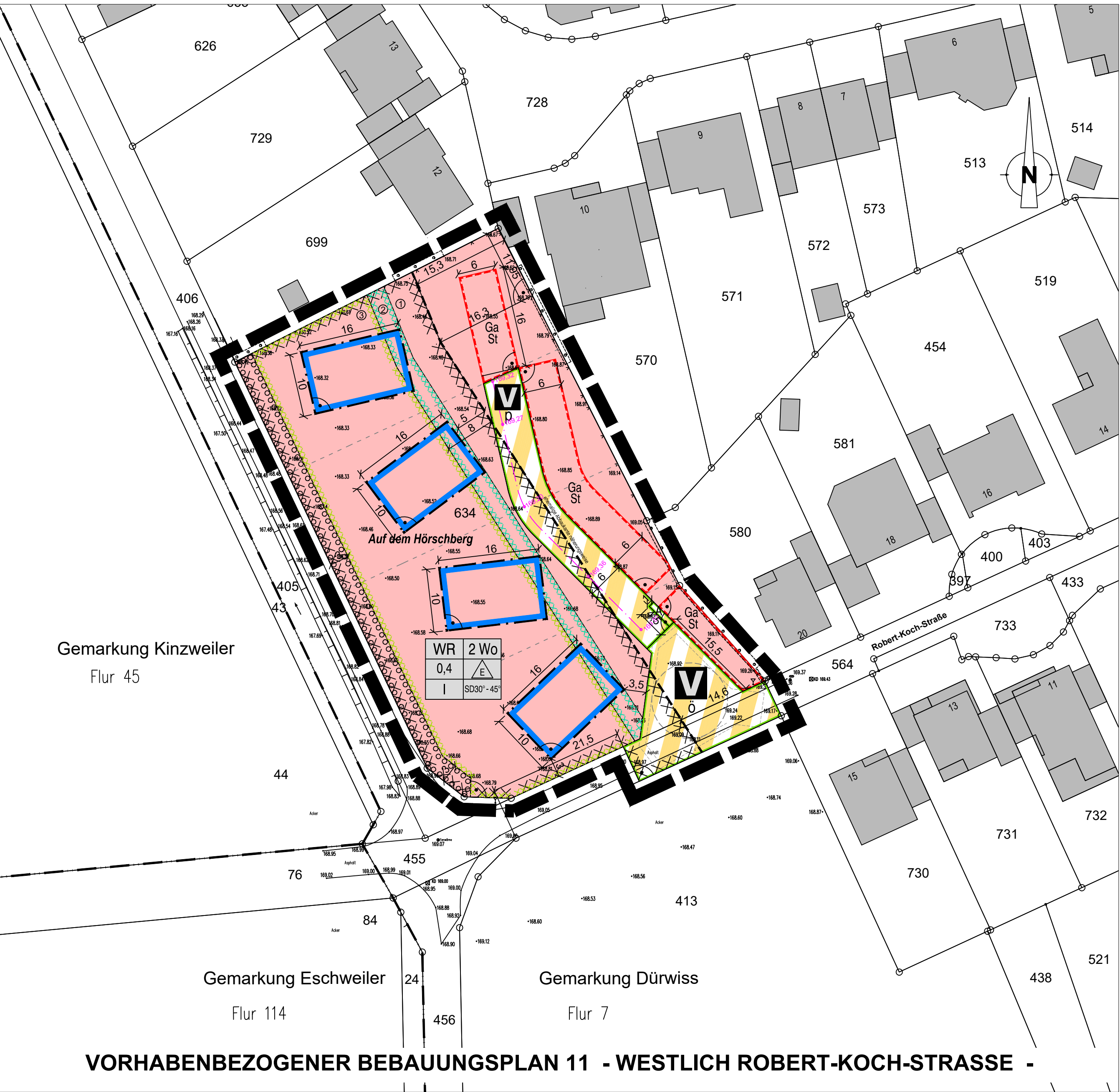


STADT ESCHWEILER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 11 - WESTLICH ROBERT-KOCH-STRASSE -



Legende zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. **Art der baulichen Nutzung**

WR Reine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen:
max. 2 Wohnungen/Wohngebäude je Grundstück

2. **Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

△ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, privat

A Zweckbestimmung: Abstellfläche für Abfallbehälter an Abhollagen

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

6. **Sonstige Planzeichen**

Ga St Umgrenzung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen

① Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgeht; hier: aufgeschütteter Boden

----- ehemalige Abbaukante näherungsweise

② Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Bereich für Bebauung ohne Unterkellerung und nur von Westen her ergründet

③ Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Ausführung der Bebauung mit Teilunterkellerung in bewehrter Stahlbetonweise

geplante Straßengradienten mit Höhenangaben; Meter ü. NNH (DHHN 2016)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

7. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

SD Satteldach

30°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

8. **Sonstige Darstellungen**

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze / -punkt

634 Flurstücknummer

--- Gemarkungsgrenze

Flur 45 Flurgrenze

168,88 Höhenpunkt (DHHN 2016)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

I.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird auf maximal 2 je Baugrundstück begrenzt.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

I.2.1 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt 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 Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen.

I.2.2 Höhe baulicher Anlagen

TH Die Trauthöhe darf maximal 4,50 m betragen.
Die Trauthöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

FH Die Firsthöhe darf maximal 5,50 m betragen.
Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Die mittlere Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze darf maximal 3,0 m über dem unteren Bezugspunkt betragen.

I.3 Überbaubare Flächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO für ebenerdige Terrassen und Terrassenüberdachungen in südwestlicher und westlicher Richtung um bis zu maximal 4,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der Terrassen darf insgesamt maximal 55 qm nicht überschreiten.

I.4 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen nur in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

I.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der unterstehenden Artenliste in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste

Feldhorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haseinuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität: Strauch/Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150

I.7 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind entsprechend § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

I.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

I.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 45° zulässig.

I.8.2 Dachneigungen sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur auf Satteldächern mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.

II. KENNZEICHNUNGEN

II.1 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit ① gekennzeichnete Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaus darf in der Gründungsbauweise nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind in der gekennzeichneten Fläche so zu errichten, dass die entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen. Vor Baubeginn ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

II.2 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit ② gekennzeichnete Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:

Der gekennzeichnete Bereich 2 (5,0 m westlich der Abbaukante bis 6,0 m westlich der Abbaukante) ist von Lastabtrag freizuhalten. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen hier nur ohne Keller und nur mit auskragender Gründung von Westen her errichtet werden. Der Lastabtrag der Gründung muss auf die Fläche mit der Kennzeichnung 3 erfolgen. Der Bergschadensverzicht bleibt auf diesen Flächen bestehen.

II.3 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit ③ gekennzeichnete Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:

Im gekennzeichneten Bereich sind Keller zulässig. Die Bebauung ist in bewehrter Stahlbetonweise auszuführen (Bodenplatte und Kelleraußenwände). Die Konstruktion muss unterschiedliche Bodenbewegungen schiefrel abtragen können.

III. HINWEISE

Abfallentsorgung

Der private Schrottweg ohne Wendemöglichkeit kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter am Tag der Leerung in die dafür vorgesehene Fläche am Einmündungsbereich am Wendehammer bringen müssen.

Bodenbeschaffenheit

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ — DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010:12 Nr. A 2.2.2 vor. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohldruckung sind durch ausreichende breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Hier 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 - Ergänzende Regelungen“, der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdbehrten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit vermehrten Bodenkampfmittelfunden. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Aufgrund des hier offenen Tagebaus nach 1945 sind die konkreten Maßnahmen sowie der ggfs. abzuschiebende Bereich zur Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn im Baugenehmigungsverfahren mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen nicht, Archäologische Befunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Erdbebenzone / Unterkategorie

Nach DIN 4149 gehört Dürwisch zur Erdbebenzone 3 sowie zur Unterkategorie T (Baugrundklasse C-T). Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Thematische Nutzung des Erdreichs

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Geologische Störung

Eine eventuelle Beeinflussung der Bebaubarkeit im Plangebiet kann durch die geologische Störung „Hörschberg-Sprung“ nicht ausgeschlossen werden.

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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden 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 Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 15.06.2021

.....gez. F. Schoop L.S.
Amtsleiter Planungsamt

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

Stand der Planunterlagen: ... 02.03.2021 ...

Eschweiler, den 17.06.2021

.....gez. H. Lenzke L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 21.06.2018, gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan VBP 11 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 26.06.2018 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 17.06.2021

.....gez. H. Gödde L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 04.07.2018 bis 27.07.2018.

Eschweiler, den 17.06.2021

.....gez. H. Gödde L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 11.02.2021, in der Zeit vom 05.03.2021 bis 09.04.2021 offengelegen.

Eschweiler, den 17.06.2021

.....gez. H. Gödde L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 29.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 05.07.2021

.....gez. Leonhardt L.S. Fehr
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 09.07.2021 am 10.07.2021 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 05.08.2021

.....gez. H. Gödde L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

