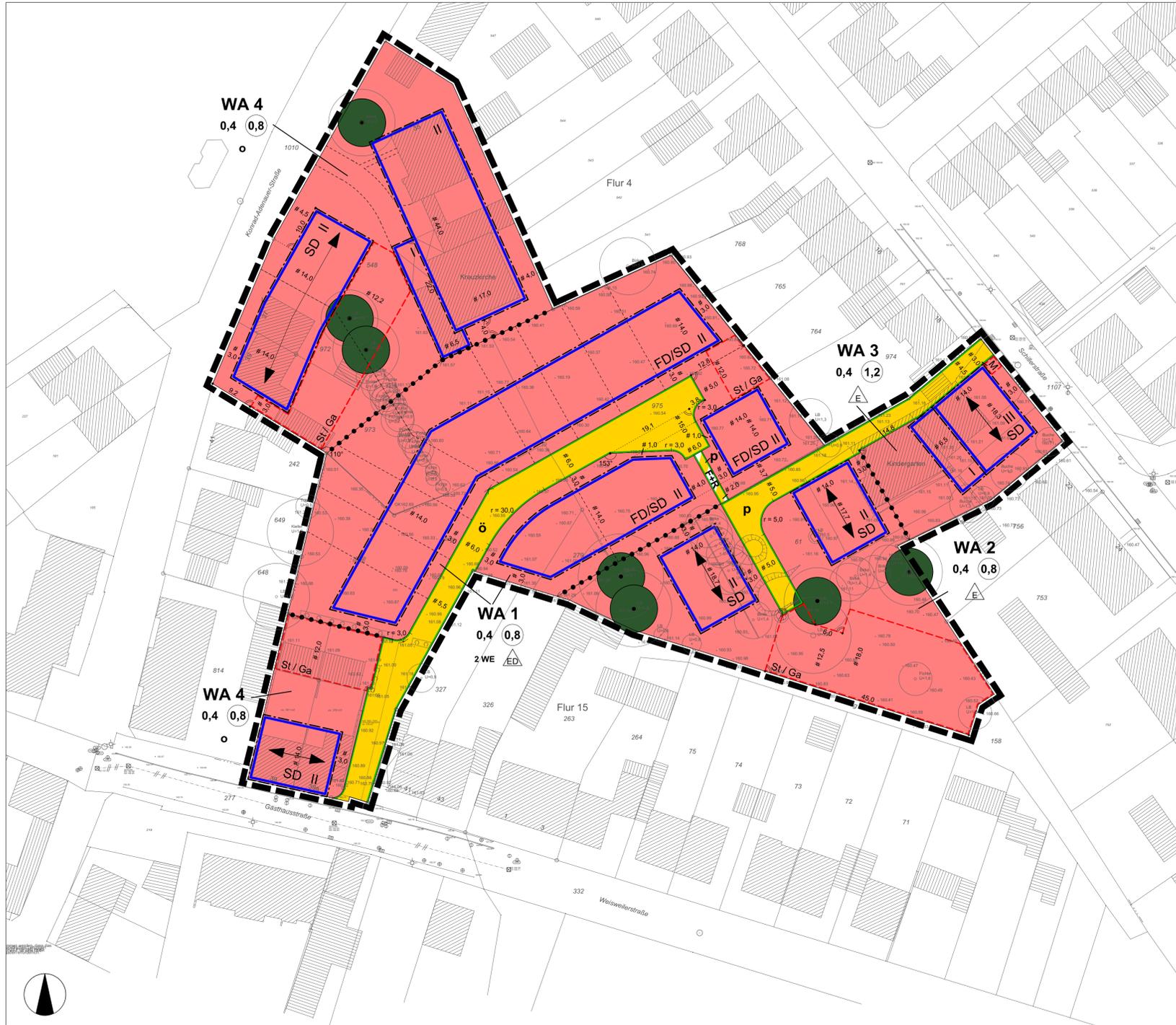


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 292 - Schillerstraße / Gasthausstraße -



Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - WE** Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit
 - 0,4** maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- Maß der baulichen Nutzung**
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - B** Baugrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - B** Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - o** Straßenverkehrsflächen
 - o** Straßenbegrenzungslinie
 - o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - o** öffentliche Verkehrsflächen
 - p** private Verkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - o** Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen
 - o** Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Abstellfläche Abfallbehälter
 - FD** zulässige Dachform Flachdach
 - SD** zulässige Dachform Satteldach
 - o** zulässige Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
 - o** Erhaltung von Bäumen
 - o** Vorschlag Parzellierung
 - 5,00** Vermaßung in Metern
 - # 5,00** Parallele Vermaßung in Metern
- Bestand**
 - o** Bestandsgebäude mit Hausnummer
 - o** Flurstücksgrenzen Bestand
 - o** Flurstücksnummern
 - o** Flurgrenzen
 - o** Bäume Bestand

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform und der maximal zulässigen Geschosshöhe wie folgt festgesetzt:

Satteldachbebauung (SD)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
maximal II-geschossig	max. 7,00 m	max. 11,50 m
maximal III-geschossig	max. 9,50 m	max. 14,00 m

Flachdachbebauung (FD)	Gebäudehöhe (GH)
maximal I-geschossig	max. 4,00 m
maximal II-geschossig	max. 7,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Traufkante. Die Traufkante wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die vorgenannten Höhenfestsetzungen gelten nicht für das Hauptgebäude der Kreuzkirche auf dem Flurstück 548, Flur 4, Gemarkung Dürwiß.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- Dachgestaltung**
Die gemäß Plan festgesetzten Dachformen gelten jeweils für die Hauptbaukörper. Für eingeschossige Nebengebäude oder Anbauten wird generell eine Flachdachbebauung zugelassen.
Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 20° - 40° zugelassen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Hauptgebäude der Kreuzkirche auf dem Flurstück 548, Flur 4, Gemarkung Dürwiß.
- Dachaufbauten**
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten darf 3/5 der Traufhöhe der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
Die maximale Breite eines Dachaufbaus darf 4,0 m nicht überschreiten.

III. HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**
Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.
- Sümpfungsmaßnahmen**
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
- Kampfmittelbeseitigung**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampffindungen. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdbarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBO) oder die Polizei zu verständigen.
- Hausdrainagen**
Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.
- Wärmepumpen**
Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren oder Ähnlichem ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Baumbestand**
Bei dem Jungbaumbestand im Bereich des ehemaligen Kindergartens Schillerstraße (Flurstück 61, Flur 15, Gemarkung Dürwiß) handelt es sich um Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung. Diese sind unabhängig vom Stammumfang geschützt. Für die Entfernung der Bäume ist daher eine Genehmigung nach Baumschutzsatzung erforderlich.
- Artenschutz**
Zum Schutz von Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln sowie ggf. vorhandenen Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen Bäume nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September entfernt werden. Vor Abriss der Gebäude des ehem. Kindergartens (Flurstück 61, Flur 15, Gemarkung Dürwiß) ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Rot und kursiv gekennzeichnete Texte oder Begriffe wurden nach der Offenlage redaktionell ergänzt.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 292

- Schillerstraße / Gasthausstraße -

GEMARKUNG DÜRWISS M 1:500 FLUR 004 + 015

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.
Eschweiler, den 18.06.2018
.....gez. Dr. Hartlich..... L.S.
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990.
Stand der Planunterlagen: Dezember 2016
Eschweiler, den 28.06.2018
.....gez. Schumacher..... L.S.
Städtischer Vermessungsdirektor
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 09.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 292 - Schillerstraße / Gasthausstraße - aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 07.03.2017 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 28.06.2018
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 17.03.2017 bis 31.03.2017.
Eschweiler, den 28.06.2018
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 22.02.2018, in der Zeit vom 15.03.2018 bis 20.04.2018 offengelegen
Eschweiler, den 28.06.2018
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 28.09.2018
...gez. Bertram... L.S. ...gez. Kendziora...
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 27.09.2018 am 28.09.2018 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 28.09.2018
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1161 bis 1194), 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 Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

