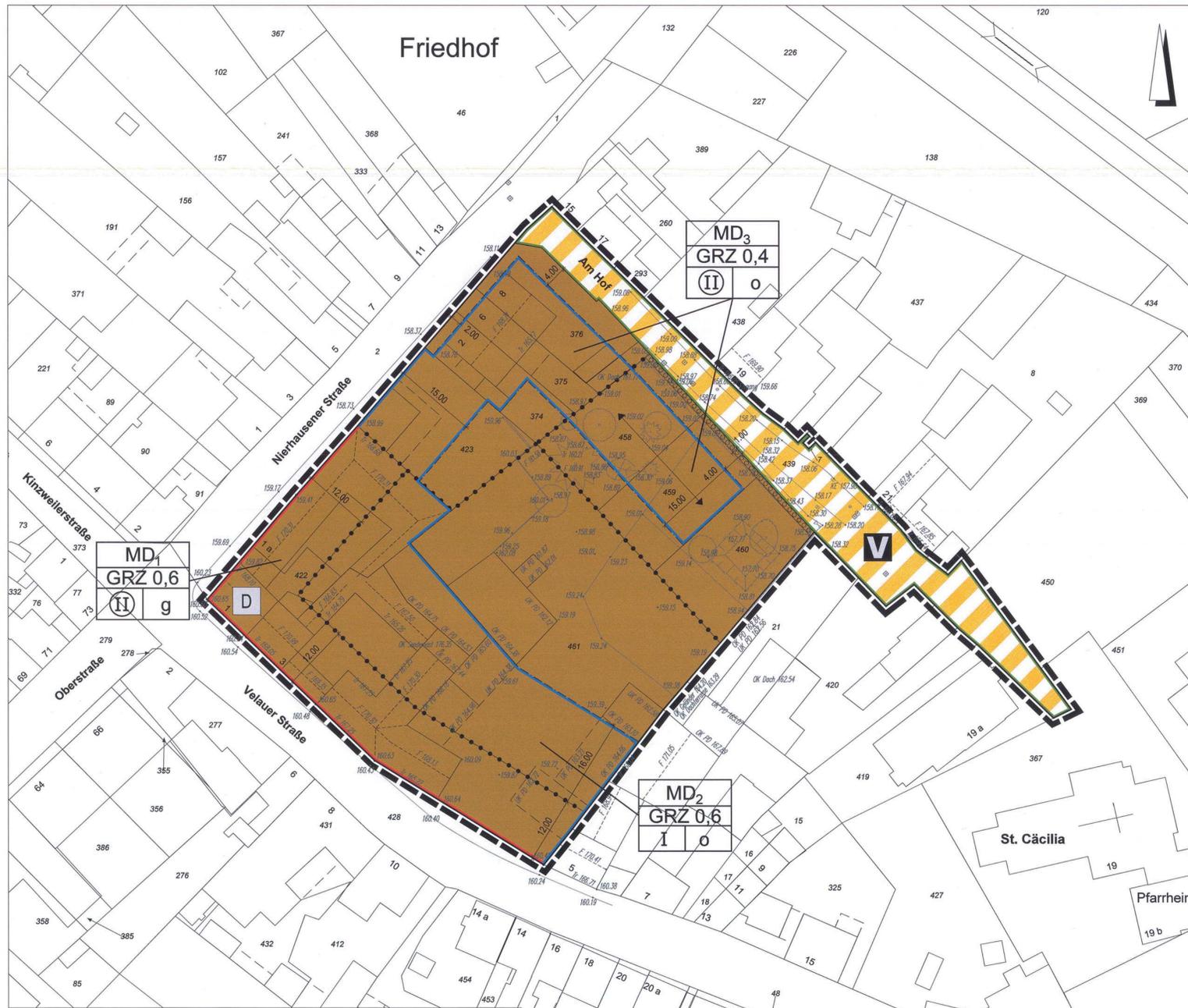


# STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 293 - AM HOF -



## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)**  
 Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Kleinsiedlungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
 Innerhalb des MD<sub>1</sub> und MD<sub>3</sub> gilt die zwingend festgesetzte II-Geschossigkeit für den Hauptbaukörper.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)**  
 Die Höhe baulicher Anlagen wird im MD<sub>3</sub> durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 bestimmt.  
 Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und als Firsthöhe (FH) die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.  
 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Traufhöhe von maximal 166 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 und eine Firsthöhe von maximal 170 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.
- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)**  
 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen folgender Arten anzupflanzen:  
 Liguster Ligustrum vulgare  
 Hainbuche Carpinus betulus  
 Rotbuche Fagus sylvatica  
 Weißdorn Crataegus monogyna  
 (Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 2x verpflanzt, mind. 60-80 cm Höhe; Pflanzdichte: 5 Pflanzen / lfm, einreihig)  
 Eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in den Zugewegungen und Zufahrten zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)**  
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer identischen Dachform, Dachneigung sowie mit einer einheitlichen First- und Traufhöhe zu errichten.  
 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer als Dachform zulässig.  
 Die Farbe der Dacheindeckung wird mit grau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.  
 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Dachaufbauten sind an der zur Straße -Am Hof- gelegenen Dachseite nicht zulässig.

## II HINWEISE

- Artenschutz**  
 Soweit ein Gebäudeabriss oder Umbau erfolgt, sind Verbotstatbestände in Bezug auf Gebäudequartiere für Fledermausarten und gebäudebrütende Vögel im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung auszuschließen.  
 Bei Umbauarbeiten im Gebäudebestand ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung Stufe 2 durchzuführen. Jegliche Vegetation ist grundsätzlich außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten (auch der „Allerweltsarten“) zwischen Oktober und Februar zu roden.
- Bodendenkmalpflege**  
 Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archaischer Funde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Bauarbeiten sind abzuwarten.
- Kampfmittel**  
 Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfmittelhandlungen statt, deswegen hat vor Durchführung der Bauarbeiten eine Überprüfung der Bauflächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Erarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Eschweiler zu informieren.
- Grundwasser**  
 Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus mit Auswirkungen auf das Grundwasser. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

## ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

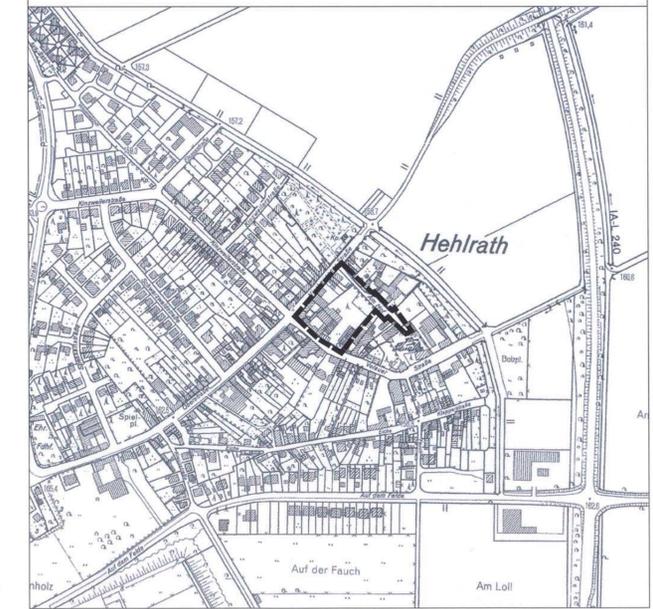
- Art der baulichen Nutzung  
 MD Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung  
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 o Offene Bauweise  
 g Geschlossene Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Straßenbegrenzungslinie
- 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
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung der Hauptbaukörper

## AMTSAUSFERTIGUNG STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 293

- AM HOF -

GEMARKUNG KINZWEILER M. 1:500 FLUR 18



**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 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (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 21.07.2018 (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 Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt  
 Eschweiler, den 18.03.2019  
 (Signaturen und Stempel)

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: 09.08.2018  
 Eschweiler, den 12.03.2019  
 (Stempel und Unterschrift)

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 21.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 293 -Am Hof- aufzustellen.  
 Der Beschluss wurde ortsüblich am 28.09.2017 bekanntgemacht.  
 Eschweiler, den 18.03.2019  
 (Stempel und Unterschrift)

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 21.09.2017, in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 offengelegen.  
 Eschweiler, den 18.03.2019  
 (Stempel und Unterschrift)

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20.09.2018, in der Zeit vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 erneut offengelegen.  
 Eschweiler, den 18.03.2019  
 (Stempel und Unterschrift)

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 27.03.2019 als Satzung beschlossen worden.  
 Eschweiler, den 02.04.2019  
 (Stempel und Unterschrift)

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 03.04.2019 am 12.04.2019 als Satzung in Kraft getreten.  
 Eschweiler, den 11.04.2019  
 (Stempel und Unterschrift)