



STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 293
- AM HOF -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des MD₁ und MD₃ gilt die zwingend festgesetzte II-Geschossigkeit für den Hauptbaukörper.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird im MD₃ 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.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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 Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

5. 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 zu einem späteren Zeitpunkt 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 archäologischer 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 Kampfhandlungen statt, deswegen hat vor Durchführung der Bauarbeiten eine Überprüfung der Bauflächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Erdarbeiten 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 Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.