



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 291 - Auf der Heide West -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

2. **Bauweise** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Bauflächen in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ausschließlich Reihenhäuser mit jeweils maximal drei Reihenhauseinheiten zulässig.

3. **Stellplätze, Carports und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Bauflächen in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhauseinheit begrenzt.

5. **Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind naturnah zu gestalten.
(Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.)

6. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die strukturreiche Sukzessionsfläche zu erhalten.

Die Sandfluren sind offenzuhalten. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen ein Pflege- und Entwicklungsplan aufzustellen.

(Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.)

7. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Der Gehölzstreifen ist als mindestens zweireihige Pflanzung (Sträucher) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

(Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.)

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geschützter Landschaftsbestandteil

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich liegt innerhalb des Geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) 2.4 – 30 „Ziegeleigruben Wilhelmshöhe“. Die sich daraus ergebenden Verbote sind zu beachten.

III HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen tagesnahen Bergbaus. Es handelt sich hierbei um den potenziellen Einwirkungsbereich von Flöz „Breitgang“, welches in Ost-West-Richtung innerhalb der geplanten Wohnbauflächen verläuft. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollen die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, im weiteren Verfahren gekennzeichnet werden.

(Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht und festgelegt.)