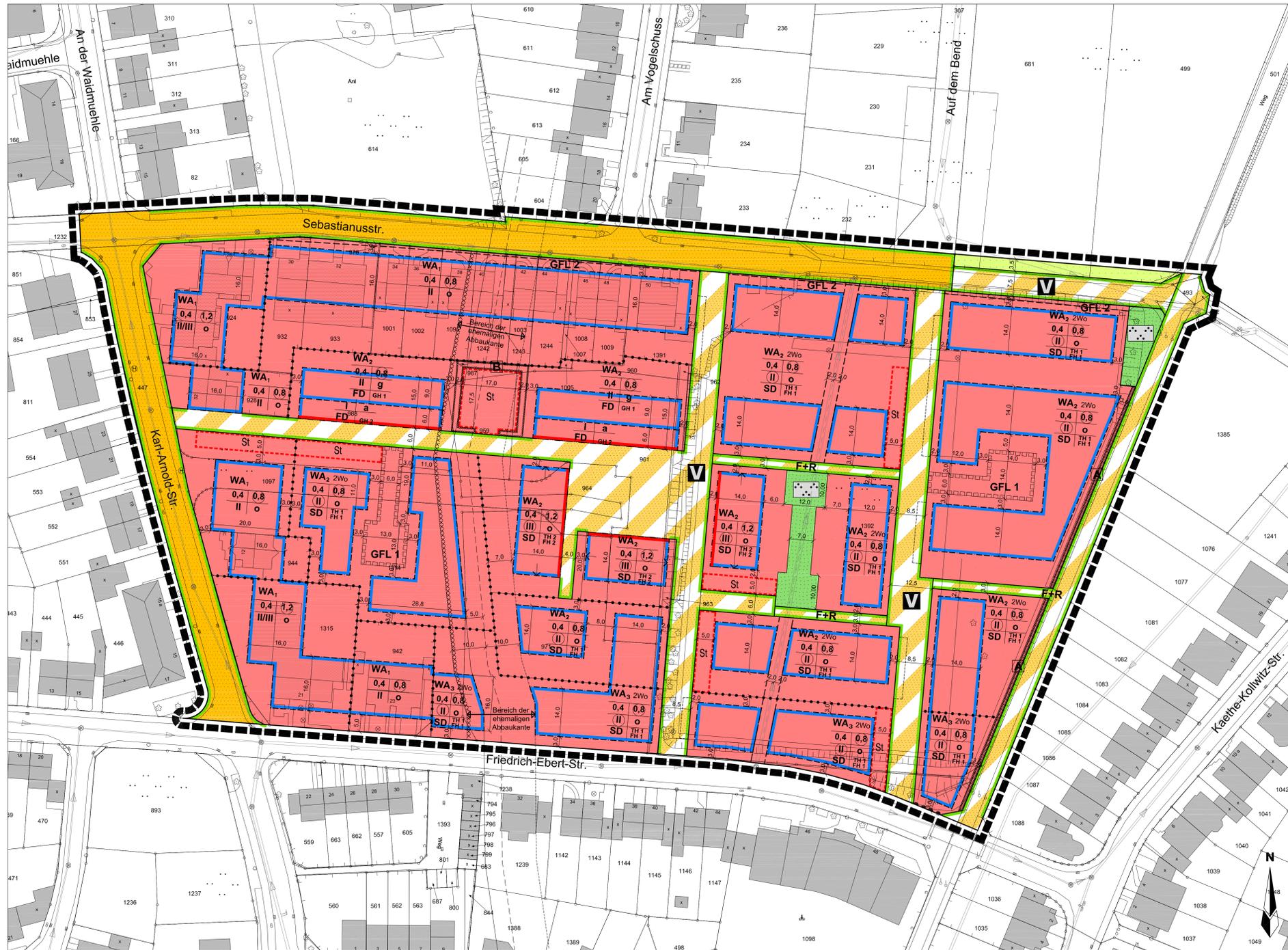


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 252 - NEUE HÖFE DÜRWISS/SEBASTIANUSSTRASSE -



ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen/Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
TH 1: min. 5,00m und max. 7,00m TH 2: min. 7,50m und max. 9,50m
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß
FH 1: max. 11,50m FH 2: max. 14,00m
 - GH** Gebäudehöhe
GH 1: min. 5,50m und max. 6,50m GH 2: max. 3,50m

- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
 - Offene Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Abwechslung der Bauweise
- Verkehrsstellen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsstellen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstig. Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 16
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger sowie mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger
 - Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
 - Grenze des räumlichen Festsetzungsbereiches des Planungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - St Firststichung
 - Sonstige Darstellungen
 - Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 - Vermaßung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Nr. 4 Gartenbaugebiete und Nr. 5 Tankstellen.
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Innerhalb der Bereiche des Planungsbereiches, in denen die Festsetzung „2 Wo“ getroffen wird, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppel- oder Reihenhaus beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
Bauhöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Oberkante der angeordneten endgültigen Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenräumlichen Grundstücks- oder Flurstücksgrenze. Bei Erdgeschossflächen ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bauhöhe liegen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform und der festgesetzten Geschosshöhe wie folgt festgesetzt:
Satteldachbebauung (SD)

einseitig II-geschosig (in Bereich WA, WA ₁)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
TH 1	min. 5,00 m max. 7,00 m	FH 1 max. 11,50 m
zweiseitig II-geschosig (in Bereich WA)	TH 2	min. 7,50 m max. 9,50 m
Flachdachbebauung (FD)	GH 1	max. 5,50 m
max. II-geschosig Flachdachbebauung (in Bereich WA)	GH 2	max. 6,50 m
max. I-geschosig Flachdachbebauung (in Bereich WA)		max. 3,50 m

- Bauweise
Abwechslung der Bauweise
Für die mit A gekennzeichneten Baulichen ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die nachfolgend erläuterte abwechslende Bauweise festgesetzt:
Bauliche Anlagen müssen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze oder Baugrenze angebaut werden. Der öffentlichen Erschließungsfläche ist ein Innerhof bzw. eine Freifläche zuzuordnen. Maximal 50 % der zur öffentlichen Erschließungsfläche ausgedehnten Grundstücksbreite darf bebaut werden.
Der Innerhof bzw. die Freifläche müssen eine Tiefe von mindestens 6,00 m, gemessen von der vorderen Baulinie, haben. Sie sind von einer Bebauung und von Stellplätzen freizuhalten und straßenseitig einzufrieden.
- Überbaubare Grundstücksfläche
Garagen, Carports und Stellplätze
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Nebenanlagen
Die Abgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger entlang der Kanalrinnen entspricht dem Schutzstreifen der jeweiligen Trasse. Innerhalb dieser Abgrenzung sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen zum Zweck der Ortsverschönerung (Bereich A) bzw. der Stellplatzbegrenzung (Bereich B) durchzuführen:
Auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB folgende Schnittstellen anzupflanzen: Hecken, Rotbuche, Weißtanne, Liguster, Felsenbirne oder Eber-Sträucher 2 x verpflanzte, ohne Ballen, 80-100 cm hoch.
In Bereich A: fünf Pflanzen/Flm, die Hecken sind auf eine Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln und zu erhalten.
In Bereich B: zehn Pflanzen/Flm, die Hecken sind auf eine Mindesthöhe von 1,20 m und eine Mindestbreite von 1,50 m zu entwickeln und zu erhalten.

- Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO
- Dachform und Dachdeckung in den Bereichen WA₁ und WA₂
Satteldächer (SD)
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 40° zulässig.
Dachgauben, Zwerchgelände und Dachschritte sind unzulässig.
In dem Bereich des WA₁ in dem zwingende III-Geschosshöhe festgesetzt ist (Quartiersplatz), sind Dachschritte ausnahmsweise zulässig. (Erhöhung nach Offenlage)
Der Dachbestand darf maximal 0,30 m betragen.
Dachdeckung
Die Farbe der Dachdeckung der geneigten Dächer wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurenähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.
Firststichung
Die Firststichung der Hauptbaukörper im Bereich der Flächen, für die zwingende III-Geschosshöhe festgesetzt sind (entlang des Quartiersplatzes), ist nur parallel zur platzseitig angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind ausschließlich Putz- und Flachdächer zulässig.
- Profilgleichheit und einheitliche Gestaltung in den Bereichen WA₁ und WA₂
In den Bereichen WA₁ und WA₂ sind zusammengehörende Doppel- und Reihenhäuser jeweils profilgleich (Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten. Die Dach- und Fassadengestaltung ist hinsichtlich der Materialien aufeinander abzustimmen.
Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) sind als gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen. Beim Bau sind gleiche Materialien, Farben sowie Gestaltungselemente zu verwenden.
- Möblierstandorte in den Bereichen WA₁ und WA₂
Möblierstandorte sind mit standortgerechten, max. 1,50 m hohen Hecken einzufrieden, mit nicht farblich gestalteten Holzzäunen oder Holzverkleidungen einzufrieden bzw. einzuhäuschen oder dem Hauptgebäude in Material und Farbton angepasst einzuhäuschen.
- Sammelstellplatzanlagen
Zusammenhängende Sammelstellplätze sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen.
- Balkone in den Bereichen WA₁ und WA₂
In den Bereichen WA₁ und WA₂ sind Balkone nur als selbständige, aufgeständerte Stahl- oder Holzkonstruktion zulässig.
- Einfriedungen
Abweichend von der Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler (01.01.2013) werden für die ungebauten Teilbereiche des Planungsbereiches folgende Festsetzungen getroffen:
Straßenseitige Einfriedungen im Bereich WA₁ (Friedrich-Ebert-Str.)
Für den Bereich WA₁ sind straßenseitige Einfriedungen entlang der Friedrich-Ebert-Strasse aus heimischen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen, Holzzäunen, Betonzäunen und -wänden sind unzulässig.
Straßenseitige Einfriedungen im Bereich WA₂ in dem Flurstücksbereich vorgeschrieben ist
Für den Bereich WA₂ sind für Flachdachbebauung vorgeschrieben ist, sind straßenseitige Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen aus heimischen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Massive Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind unter der Bedingung zulässig, dass sie dem Hauptgebäude in Material und Farbe angepasst sind. Betonzäune sind unzulässig.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen in den Bereichen WA₁ und WA₂
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Sonstige Zäune, wie Holz- und Beton- und -wände sind unzulässig.
Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu Sammelstellplätzen
Entlang von Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an Sammelstellplatzanlagen angrenzen, sind Einfriedungen nicht farblich gestalteten Holz- oder Holzverkleidungen (oder Holzbohlenzäunen) oder (offenen) Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Beton- und -wände sind unzulässig.

STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 252 - NEUE HÖFE DÜRWISS/SEBASTIANUSSTRASSE -

GEMARKUNG DÜRWISS M. 1:500 FLUR 4

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 09.06.2015
.....gez. Dr. Harlich..... L.S.
Amtlicher Planungs- u. Vermessungsamt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 04.07.2015 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 252 - Neue Höfe Dürwiss/Sebastianusstrasse - aufzustellen.
Der Beschluss wurde ertrotzt am 11.07.2015 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 16.06.2015
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 22.07.2013 bis 16.08.2013.
Eschweiler, den 16.06.2015
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 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 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

KENNZEICHNUNG
Baugrundverhältnisse/Abbaukarte
In dem gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereich steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden sind wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.
• Die im Bebauungsplan näherungsweise eingezeichnete ehemalige Abbaukarte des Tagebaus darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überbauten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippböden ausweisen.
• In einem Straßenn von mindestens 10 m beidseitig ist im Bebauungsplan näherungsweise eingezeichnete Abbaukarte ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.
• Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodennmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darin ist durch gezielte Untersuchung eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudebereiche mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachstuhl durchgehende Bewehrungsanlagen zu trennen.
• Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund“ - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

HINWEISE
Denkmalschutz
Bei Bodenergräben ist mit der Aufdeckung archaischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiber der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 19 (Erhaltung von Bodendenkmälern) und 19 DSchG NW (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
Wird bei Bodenergräben ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgastelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundamentarbeiten sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.
Kampfmittel
Innerhalb des Planungsbereiches fanden vermehrt Kampfmittel statt. Die Tatensonderung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln. Da dies nicht als Garantie gewertet werden kann, dass keine Kampfmittel vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 05.02.2015, in der Zeit vom 23.02.2015 bis 24.03.2015 offengelegen.
Eschweiler, den 16.06.2015
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 17.06.2015 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 14.07.2015
.....gez. Bertram..... L.S.
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler am 25.07.2015 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 29.07.2015
.....gez. H. Gödde..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

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 - Bau - Platz 1 eingesehen werden.

