



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
 Eschweiler, den 20. 03. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterschweiss überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 Stand der Planunterlagen: März 2014
 Eschweiler, den 20. 03. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

- Legende**
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 - Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Grünflächen**
 - Ö Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Ortsrandeingrünung
 - Ortsrandgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Ga Garagen
 - Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)
 - LPB Lampebereich (LPB)
 - Stellung der baulichen Anlage (Fristrichtung)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Fristrichtungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Sonstige Darstellungen**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
 - Vermessung
 - geplante Stellplätze (ohne Normcharakter)

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 22. 03. 2015
 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen,
 den Bebauungsplan 275 - Ackerstrasse - aufzustellen.
 Der Beschluss wurde einstimmig am 22. 03. 2015
 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 25. 03. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 08. 09. 2014 bis 09. 09. 2014.

Eschweiler, den 25. 03. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 11. 03. 2015, in der Zeit vom 22. 03. 2014 bis 24. 03. 2015 offengelegt.

Eschweiler, den 25. 03. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 11. 03. 2015 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 25. 03. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 18. 06. 2015 am 18. 06. 2015 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 18. 06. 2015
 [Signature]
 [Stempel: STADT ESCHWEILER]

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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, 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. 258/SGV. NRW. 232), 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.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 275
 - ACKERSTRASSE -

GEMARKUNG KINZWEILER M. 1:500 FLUR 1

I PLANUNGSRECHTE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Betriebsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 2.1 Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.
 2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) eines Satteldaches beträgt 9,5 m. Die maximale Firsthöhe (FH) eines Pultdaches beträgt 8,5 m. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.
 2.3 Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.
- Stellplätze, Carports und Garagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbauten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

- Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Lärmpegelbereich
 Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten.
 Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w,rez} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.
 Die Fenster der Räume mit Schlafzimmern sind mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch fensterunabhängige Lüftungssysteme installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.
 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Grünflächen zum Zweck der Ortsrandeingrünung anzulegen.
 Auf der mit A im Quadrat gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 50% der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Eberesche, Faulbaum, Hartriegel, Hasel, Hundrose, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn), 80-100 cm hoch, in einem Pflanzverband 2 m x 1 m versetzt sowie je 100 qm Gehölzfläche mit mindestens einer Heisterpflanze (Feldahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche), 100 - 150 cm hoch, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Flutmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Planstraßen A, B, C standortgerechte großkronige Bäume (Esche oder Stieleiche) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
 7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Planstraße D standortgerechte Bäume (Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche oder Winterlinde) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
 7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf gesamter Breite einreihige Schnitthecken (Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster) 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80-100 cm, 5 Pflanzen / lfm versetzt anzupflanzen, bis zu einer Mindesthöhe von 1,70 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflanztafelhöhe laufend zu ergänzen.
 7.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Bäume (Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn oder Winterlinde) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges, der mit einer wassergebundenen Oberfläche errichtet werden muss, ist zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)
 8.1 **Dachform**
 Als Dachform sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur bedingt geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis 42° oder gegeneinander versetzte bedingt geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
 8.2 **Profilgleichheit**
 Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten.
- Kennzeichnung**
Humose Böden
 Der gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodennaturals als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
 Aufgrund der Baugrunderverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherungsmaßnahmen im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18199 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Hinweise**
Denkmalschutz
 Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archaischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
 Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundumfindungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.
Kampfmittel
 Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfmittelhandlungen statt. Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln vor, eine Überprüfung der Baulichen wird aber empfohlen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit 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.
Grundwasserabkankungen
 Das Plangebiet liegt im Grenzgebiet zu den durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabkankungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabkankung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

