



## Legende

### 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

z.B GH 123,7

maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhenull (NHN)

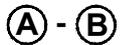
### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- g -

Geschlossene Bauweise



Baugrenze



Überschreitung der Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich

- P -

Privat

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

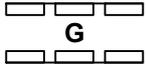


Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

## 6. Sonstige Planzeichen



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

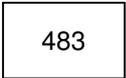
## 7. Sonstige Darstellungen



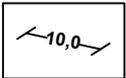
vorhandene Gebäude



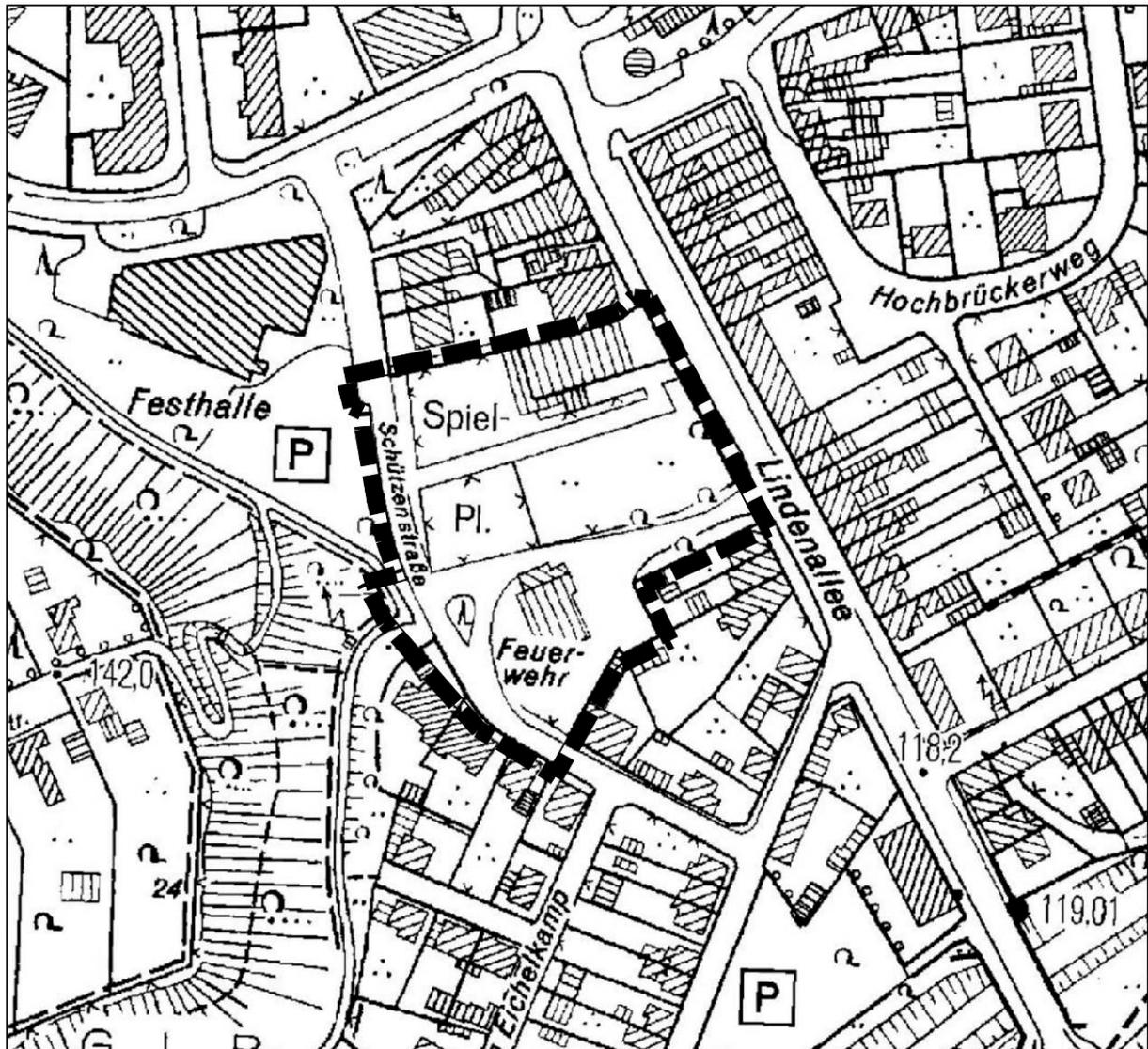
Flurstücksgrenzen



Flurstücknummern



Vermaßung



## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 286 - Alte Feuerwache Weisweiler -**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

# I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### Mischgebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
  - Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 7 Tankstellen und
  - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,6 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen zwischen den Punkten A und B um bis zu 2,0 m durch Balkone und Loggien überschritten werden.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer um maximal. 2,0 m überschritten werden.
- 3.3 Über die unter Punkt 3.1 und 3.2 genannten Überschreitungen der Baugrenzen hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Vordächer und sonstige untergeordnete Bauteile jeder Art und Abmessung unzulässig.

**4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Gehrechten belasteten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rassengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

**6. Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 80 % als extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainschicht) anzulegen.
- 6.2 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind die dort vorhandenen Bäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.
- 6.3 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebiete (MI) sind standortgerechte Bäume (Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche 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 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

**II 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. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

**Artenschutz**

Im Rahmen des Abrissgenehmigungsverfahrens sind Gebäude auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Fäll- und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.