



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**356/10**

1

# Sitzungsvorlage

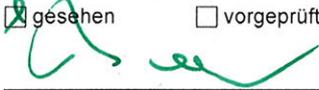
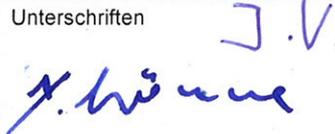
Datum: 9.11.2010

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	02.12.2010	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 142 B - Bourscheidtstraße**  
hier: **Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

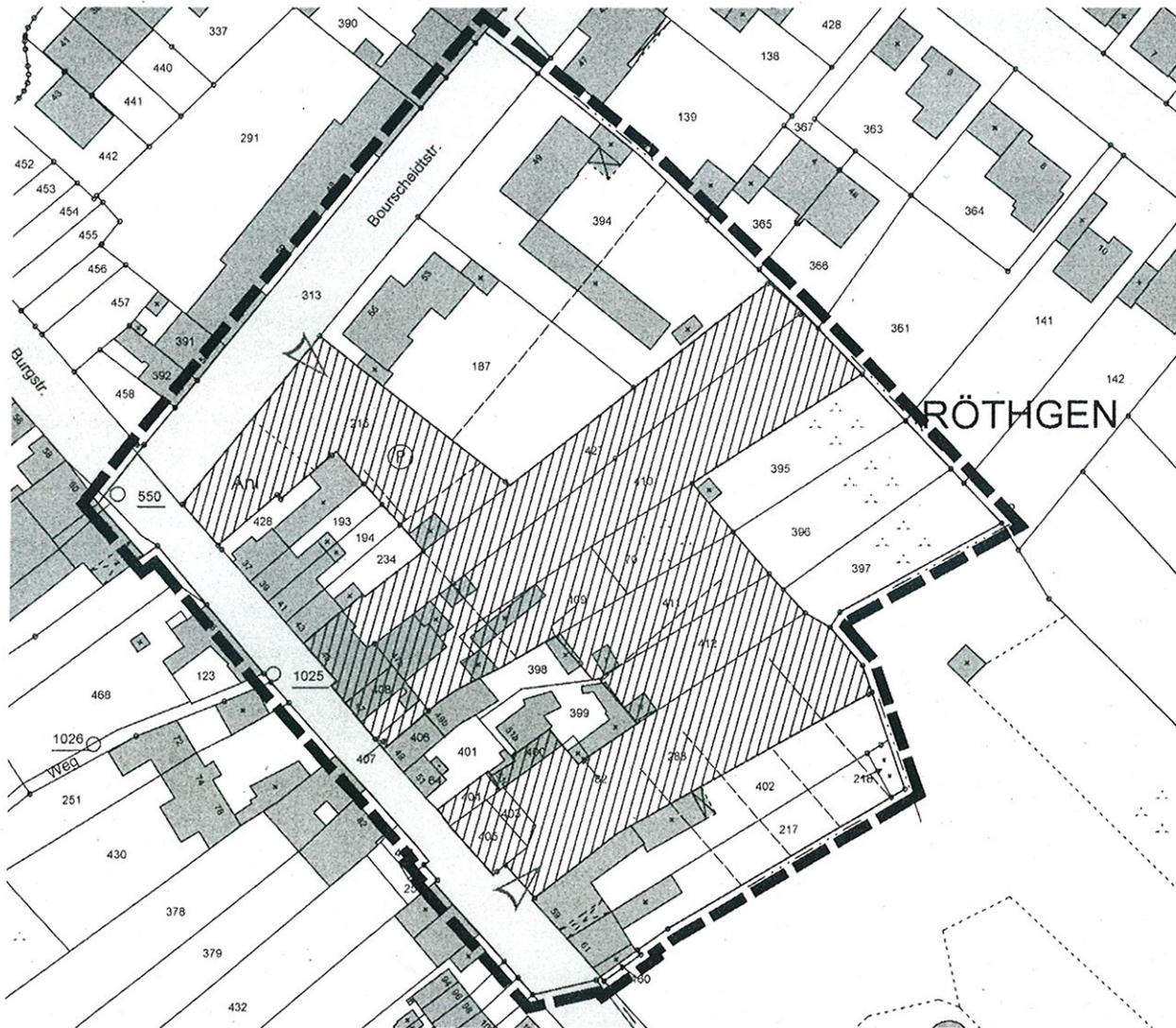
A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt <b>Abstimmungsergebnis</b> <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung

## Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B - Bourscheidtstraße - umfasst ein ca. 1,47 ha großes Gebiet nördlich der Burgstraße zwischen Bourscheidtstraße und dem Gelände der Röthgener Burg (Anlage 1).

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler und der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG (SFE). Seitens dieser Grundstückseigentümer besteht ein Interesse an der Erschließung von Baugrundstücken insbesondere für die Errichtung von Eigentumswohnungen und Altenwohnungen. Eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen, die die Wohnbedürfnisse insbesondere älterer und behinderter Menschen berücksichtigt, soll in diesem Bereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – soll eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils Röthgen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes gewährleisten.



**Abbildung:** Die Grundstücke der Stadt Eschweiler und der SFE sind schraffiert dargestellt, die Pfeile zeigen mögliche Anbindungspunkte an das vorhandene Straßennetz

## Eigentümerinformation am 30.09.2010

Um die Grundstücke der Stadt Eschweiler und der SFE baulich nutzen zu können, müssen die rückwärtigen Grundstücksbereiche über eine Stichstraße erschlossen werden.

Um auch die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll in die städtebauliche Planung einzubeziehen, wurde vor der Fortführung des Verfahrens in einem Gespräch mit den Eigentümern geprüft, inwieweit hier weiterer Bedarf zur Nachverdichtung gesehen wird bzw. Interesse an einer möglichen Beteiligung an dieser Planung besteht.

Den Eigentümern wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.09.2010 zwei Erschließungs- bzw. Bebauungsvarianten vorgestellt: Der städtebauliche Entwurf mit einer Erschließung über die Bourscheidtstraße ist als Anlage 2 beigefügt, der Entwurf mit einer Erschließung über die Burgstraße ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Ergebnisse dieser Eigentümerbeteiligung sind in der Anlage 4 tabellarisch zusammengefasst. Erste Anregungen aus der Befragung sind in die Planung aufgenommen worden.

### Erschließungskonzept

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von der Röthgener Burg im Südwesten zur Bourscheidtstraße im Nordosten von etwa 4 – 5 m auf. Eine Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer kann aufgrund der Topografie daher nicht bzw. nur mit größerem technischem Aufwand über den vorhandenen Kanal in der Burgstraße erfolgen.

Dem Geländeverlauf folgend wird daher für das weitere Aufstellungsverfahren nur die Variante der Anbindung der geplanten Stichstraße an die Bourscheidtstraße weiter verfolgt.

### Entwurfskonzept

Der in der Eigentümerbeteiligung vorgestellte städtebauliche Entwurf (Anlage 2) wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Beteiligung überarbeitet. Der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zu beschließen.

### Haushaltsrechtliche Betrachtung

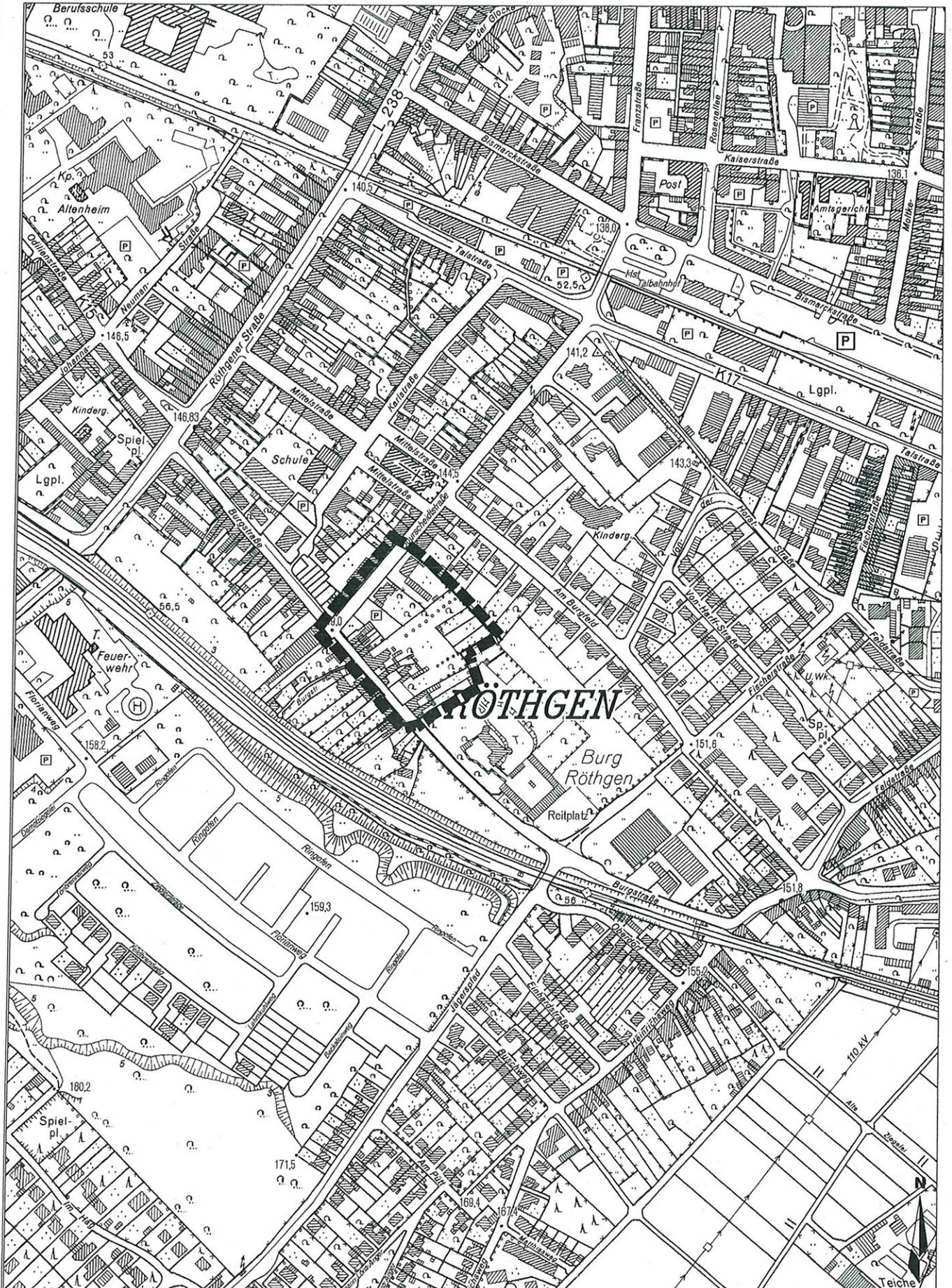
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler und der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG (SFE).

Für die Weiterführung des Verfahrens notwendige Gutachten sind durch die Stadt bzw. SFE zu beauftragen, Erschließungsmaßnahmen sind ggf. durch einen Investor durchzuführen.

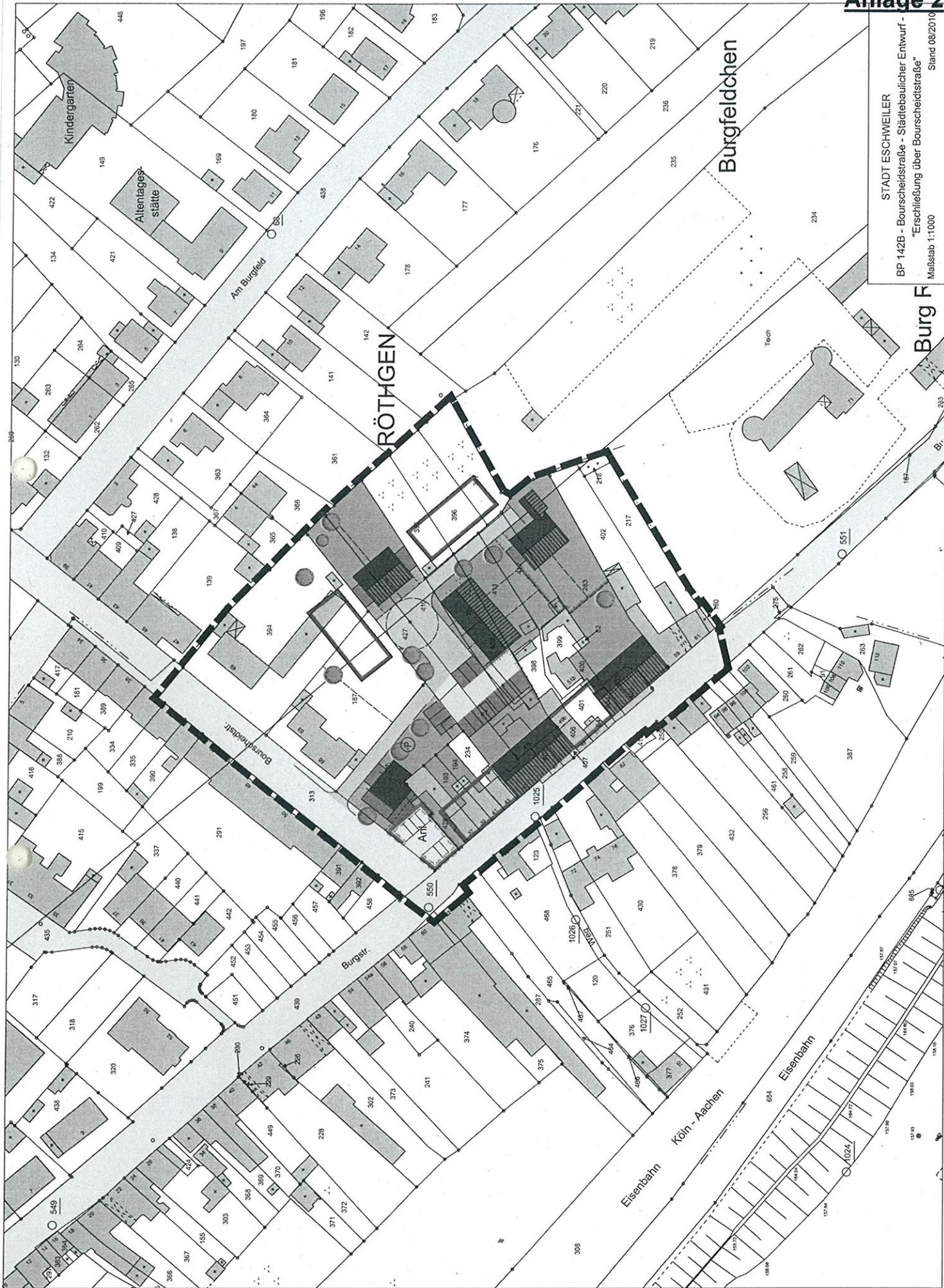
### Anlagen

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches (Maßstab 1 : 5.000)
2. Städtebaulicher Entwurf: Erschließung über Bourscheidtstraße (ohne Maßstab)
3. Städtebaulicher Entwurf: Erschließung über Burgstraße (ohne Maßstab)
4. Ergebnis der Eigentümerbeteiligung
5. Entwurf des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – (Ausschnitt), textliche Festsetzungen
6. Begründung zum Planentwurf

# Bebauungsplan 142 B - Bourscheidstraße - Geltungsbereich

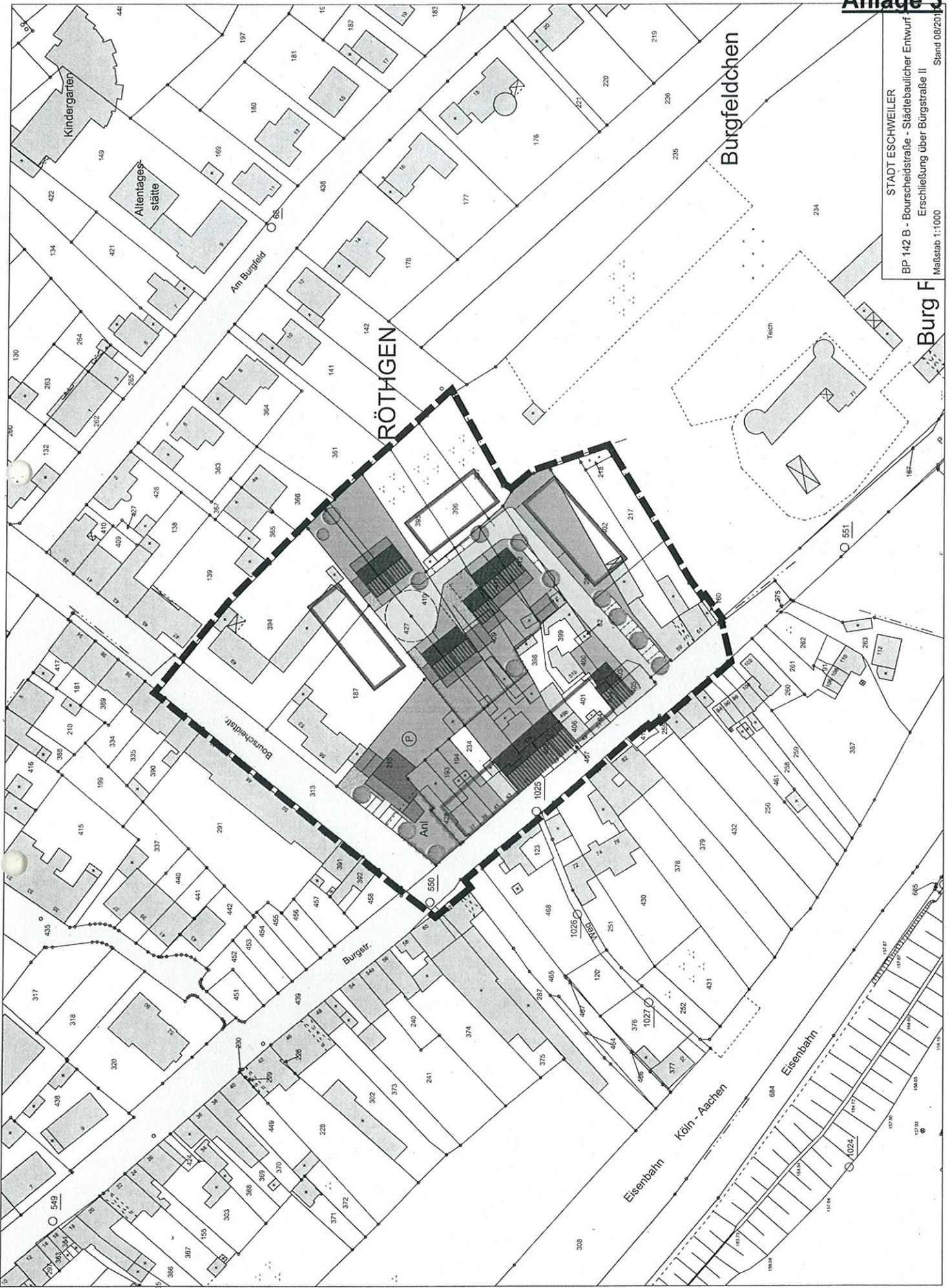


STADT ESCHWEILER  
BP 142B - Bourscheidstraße - Städtebaulicher Entwurf -  
"Erschließung über Bourscheidstraße"  
Maßstab 1:1000  
Stand 08/2010



Burg F

STADT ESCHWEILER  
BP 142 B - Bourscheidstraße - Städtebaulicher Entwurf  
Erschließung über Burgstraße II  
Maßstab 1:1000  
Stand 08/2011



Burg F

Burgförschen

RÖTHGEN

Bourscheidstr.

Burgstr.

Köln - Aachen

Eisenbahn

Teich

Kindergarten

Altentagesstätte

Am Burgfeld

549

1024

1027

1025

550

551

234

217

219

235

220

176

177

182

181

15

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

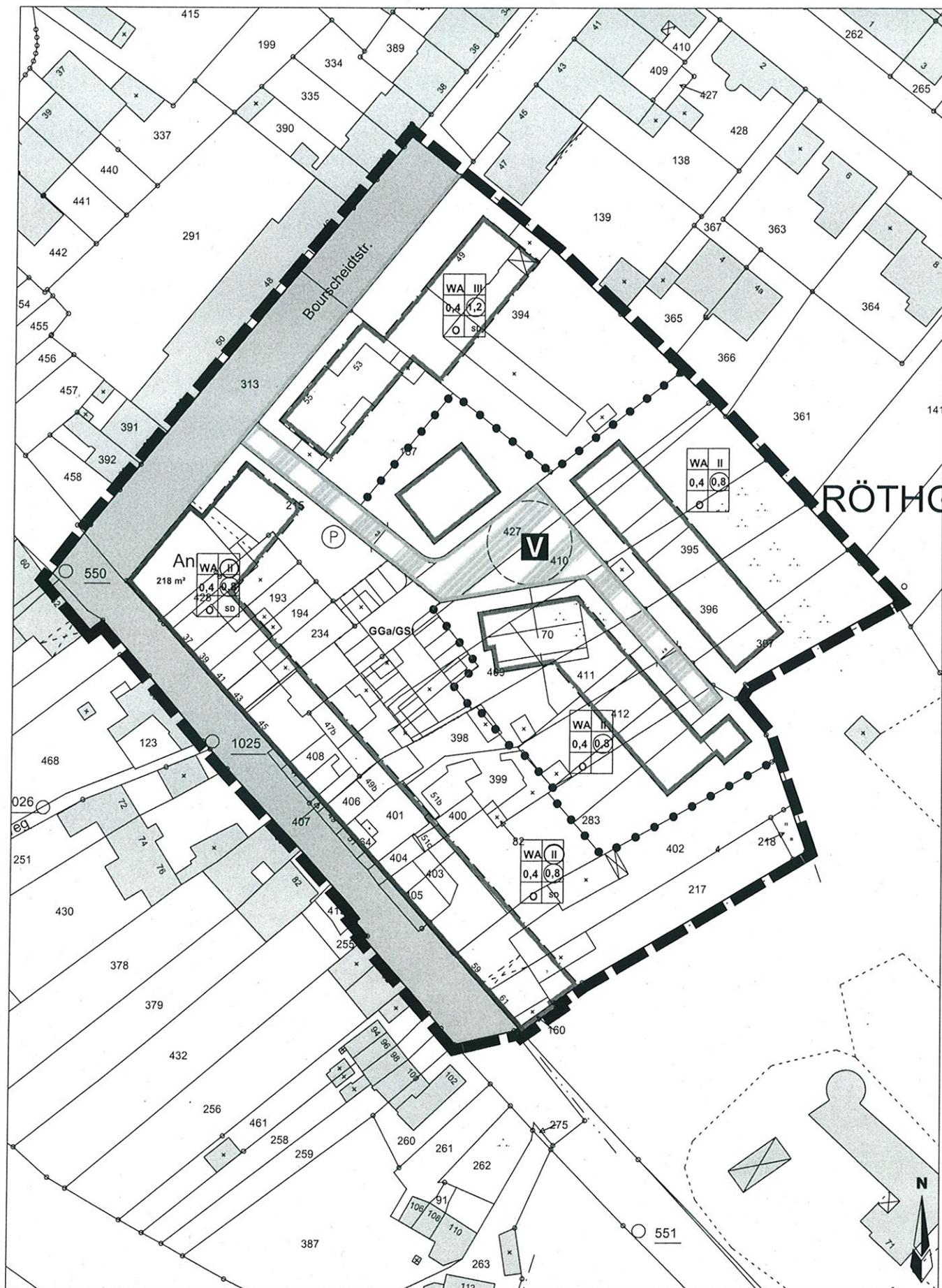
593

594

## Anregungen der Eigentümer im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 30.09.2010

Nr.	Betroffenes Grundstück	Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
1	Bourscheidtstraße 49	<p>Die Grundstückseigentümerin ist grundsätzlich <b>nicht</b> daran interessiert, dass eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ihres Grundstücks in das Konzept für den Bebauungsplan einbezogen wird.</p> <p>Zudem soll aus Sicht der Grundstückseigentümerin eine Neubebauung maximal 1 1/2-geschossig erfolgen. Dieser Sichtweise schließen sich nach Aussage der Grundstückseigentümerin die Eigentümer der Grundstücke Am Burgfeld 4, 4a und 6 an.</p>	<p>Die überbaubare Fläche wurde zurückgenommen. Über die Höhe der baulichen Anlagen werden im weiteren Verfahren konkrete Festsetzungen getroffen.</p>
2	Flur 34, Flurstück 218	<p>Die Grundstückseigentümer sind grundsätzlich daran interessiert, dass eine bauliche Nutzung ihres Grundstücks in das Konzept für den Bebauungsplan einbezogen wird. Zudem sollen Teile ihres angrenzenden Grundstücks in das Plangebiet einbezogen werden.</p>	<p>Die von den Eigentümern gewünschte Erweiterung des Plangebietes reicht unmittelbar an denkmalgeschützte Bereiche der Röhgener Burg heran. Zu Gunsten des Umgebungsschutzes soll aus planerischer Sicht auf eine Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich des Denkmals verzichtet werden.</p> <p>Eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Garten erfordert keine Überplanung dieses Grundstücksbereiches.</p> <p>Die Grenzen des Plangebietes bleiben unverändert.</p>
3	Burgstraße 59	<p>Der Grundstückseigentümer ist grundsätzlich <b>nicht</b> daran interessiert, dass eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches seines Grundstücks in das Konzept für den Bebauungsplan einbezogen wird.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich keine überbaubare Fläche fest. Der Bereich wird nicht von der geplanten Stichstraße erschlossen.</p>
4	Burgstraße 61	<p>Der Grundstückseigentümer ist grundsätzlich daran interessiert, dass eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches seines Grundstücks in das Konzept für den Bebauungsplan einbezogen wird. Er ist bereit, den hinteren Teil seines Grundstücks zu veräußern.</p>	<p>Eine Erschließung des Grundstücks kann nur über das Nachbargrundstück Burgstraße 59 erfolgen. Aufgrund des mangelnden Interesse dieses Nachbarigentümers kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p>

# Entwurf des Bebauungsplanes 142 B - Bourscheidstraße -



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

#### 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt ist, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

#### 3. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nur bis zu einer Höhe von bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überdachte Terrassen dürfen die gartenseitige Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW

#### 1. Farbe der Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind ausgeschlossen.

## HINWEIS

### 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.

# **STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 142 B  
- BOURSCHIEDTSTRASSE -**

## **BEGRÜNDUNG**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

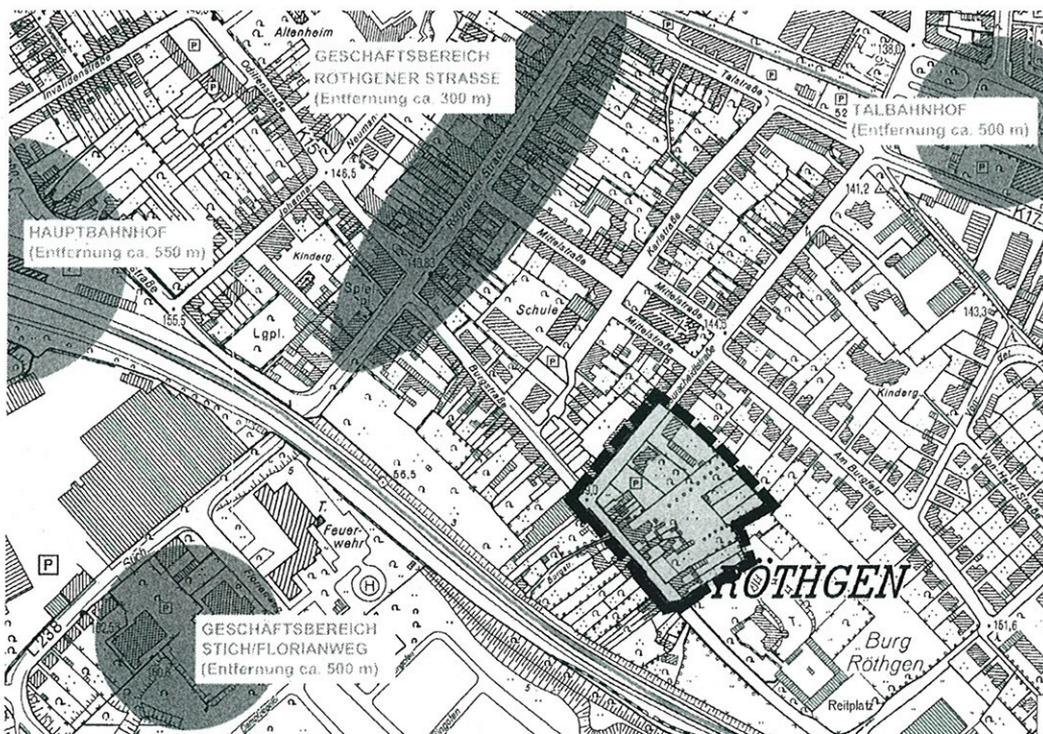
<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1 VORGABEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Heutige Situation .....	3
1.3 Planungsanlass und Ziel.....	4
1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen .....	4
1.5 Bebauungsplanverfahren.....	4
<b>2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b> .....	<b>5</b>
<b>3 PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.4 Garagen, Carports und Stellplätze.....	6
3.5 Verkehrliche Erschließung .....	6
<b>4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
4.1 Dachform und -farbe .....	6
4.2 Stellung baulicher Anlagen .....	7
<b>5 HINWEISE</b> .....	<b>7</b>
<b>6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>7</b>
6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	7
6.2 Bodenordnende Maßnahmen .....	7
<b>7 UMWELTBELANGE</b> .....	<b>7</b>
7.1 Immissionsschutz .....	7
7.2 Eingriff in Natur und Landschaft.....	8
<b>8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b> .....	<b>8</b>

## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 B - Bourscheidtstraße - umfasst ein ca. 1,47 ha großes Gebiet nördlich der Burgstraße zwischen Bourscheidtstraße und dem Gelände der Röhthgener Burg. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Gartenbereiche der Bebauung an der Straße „Am Burgfeld“.



#### 1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Röhthgen. Die Altbebauung an der Burgstraße zwischen Bourscheidtstraße und der Röhthgener Burg wurde fast ausschließlich grenzständig und überwiegend zweigeschossig errichtet. Die Bebauung in der Bourscheidtstraße wurde überwiegend dreigeschossig und in geschlossener Bauweise errichtet. Eine Ausnahme bilden die beiden in der Bourscheidtstraße innerhalb des Plangebietes liegenden Einzelhäuser, die – deutlich zurückgesetzt von der Straßengrenze und mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen die Nutzungen entlang der Burg- und Bourscheidtstraße den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes von ca. 148 m ü. NHN an dem geplanten Anschluss an die Bourscheidtstraße im Nordosten auf ca. 153 m ü. NHN am südwestlichen Rand des Plangebietes an.

Die südwestlich des Plangebietes gelegene Burg Röthgen ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Die Lage der Burg ist durch die Einbettung in eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche besonders herausgehoben und bildet, unterstützt von dem Geländeanstieg, einen städtebaulich markanten Bereich.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Eschweiler und der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG (SFE). Seitens dieser Grundstückseigentümer besteht ein Interesse an der Erschließung von Baugrundstücken insbesondere für die Errichtung von Eigentums- und Altenwohnungen.

Eine maßvolle bauliche Nutzung der weitgehend brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen, die die Wohnbedürfnisse insbesondere älterer oder behinderter Menschen berücksichtigt, soll in diesem Bereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 142 B – Bourscheidtstraße – soll eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils Röthgen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes gewährleisten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

### **1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen**

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.5 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

## **2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Mit dem städtebaulichen Konzept, das dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche erschlossen und einer Bebauung zugeführt. Die lückenhafte Bebauung an der Burgstraße soll ergänzt werden. Die Festsetzungen haben das Ziel, die charakteristischen Merkmale des Ortsbildes und der Bebauung zu erhalten sowie ruhige Wohnbereiche zu schaffen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Grundstückseigentümer ist eine Befragung bezüglich der Bebauung der Gartenbereiche durchgeführt worden. Erste Anregungen aus der Befragung sind in die Planung aufgenommen worden.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von der Röthgener Burg im Südwesten zur Bourscheidtstraße im Nordosten von etwa 4 – 5 m auf. Eine Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer kann aufgrund der Topografie nicht bzw. nur mit größerem technischem Aufwand über den vorhandenen Kanal in der Burgstraße geschehen. Folgt man dem Geländeverlauf, kann die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Kanalisations- und Straßennetz nur an der Bourscheidtstraße erfolgen.

Durch die Stichstraße werden Bauflächen erschlossen, auf denen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden können. Sie hat eine Länge von etwa 110 m. Die geringe Länge sowie die niedrige Verkehrsbelastung dieser Stichstraße wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche berücksichtigt. Auf den Grundstücken werden jeweils die notwendigen privaten Stellplätze hergestellt. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches kann kein öffentlicher Parkplatz angeboten werden.

## **3 PLANUNGSINHALT**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Die Zahl der Wohnungen wird im Bereich der Stichstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durchgehend mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nur bis zu einer Höhe von bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Entsprechend der raumbildenden Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der Burgstraße mit zwingend II und im Bereich der Bour-

scheidtstraße mit maximal III festgesetzt. Im Bereich des Straßenstichs wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes werden im weiteren Verfahren konkrete Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wie Trauf- und Firsthöhen über den Straßenbezugspunkten getroffen. Diese Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung gewährleisten.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Dem Bestand entsprechend ist für den Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bourscheidtstraße die offene Bauweise bzw. an der Burgstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die der Burgstraße zugewandten, den Straßenraum prägenden Gebäudeseiten werden durch Baulinien festgesetzt. Die dem Stichweg zugewandten Gebäudegrenzen bzw. die am Stichweg festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt.

Die gewählten Bautiefen von 12 – 14 m bieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse einen ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung stellt die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicher.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über ausreichend dimensionierte Straßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ca. 110 m langen Straßenstich. Die geringe Länge sowie die niedrige Verkehrsbelastung dieser Verkehrsfläche ermöglicht im Bereich der Wendefläche eine Gestaltung als platzartige, weitgehend kraftfahrzeugfreie Aufenthaltsfläche.

## **4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachform und -farbe**

Die Dachform für den Bereich entlang der Burg- und Bourscheidtstraße wird auf das traufständige Satteldach beschränkt, um die einheitliche Grundstruktur in diesen Straßenabschnitten aufzunehmen und somit die Einfügung in die unmittelbare Umgebung zu gewährleisten. Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird eingeschränkt, um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten.

## **4.2 Stellung baulicher Anlagen**

Die traufständige Festlegung der Firstrichtung erfolgt mit dem Ziel, eine homogene Gestaltung der Dachlandschaft entlang der Burg- und Bourscheidtstraße sicherzustellen.

## **5 HINWEISE**

### Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler oder eingetragene Bodendenkmäler gibt es im Plangebiet nicht. Dennoch wird auf die allgemeine Verpflichtung hingewiesen, dass nicht auszuschließende Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen der Denkmalbehörde für den weiteren Fortgang der Arbeiten abzuwarten sind.

## **6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Bourscheidtstraße angeschlossen werden.

#### Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude werden über den neu zu errichtenden Kanal innerhalb der Planstraße und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanaltrasse in der Bourscheidtstraße der Kläranlage zugeleitet.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Inwieweit eine in diesem Fall grundsätzlich sinnvolle Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Verfahren durch die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geklärt.

### **6.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## **7 UMWELTBELANGE**

### **7.1 Immissionsschutz**

Zu den traditionellen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der

baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Bei der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde zu legen. In Allgemeinen Wohngebieten betragen diese für Verkehrslärm tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Einer Überschreitung der Orientierungswerte ist durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) entgegenzuwirken. Unvermeidbare Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Für die Außenwohnbereiche (Gärten, etc.) sind passive Schallschutzmaßnahmen ungeeignet.

Auf Grund potentieller Lärmimmissionen im Plangebiet durch die im Südosten des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Köln – Aachen wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

## 7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 142 B erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	11.553 m <sup>2</sup>	79 %
Straßenverkehrsfläche (Burg- und Bourscheidtstraße)	2.332 m <sup>2</sup>	16 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	795 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Gesamt</b>	<b>14.680 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Eschweiler, den 11. November 2010

