



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

173/10

1

Sitzungsvorlage

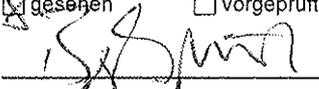
Datum 27.05.2010

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.06.2010
2.			
3.			
4.			

**Bebauungsplan 279 -Im Rott-
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 279 -Im Rott- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (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 J.V. 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Im Ortskern St. Jöris befindet sich an der Straße Im Rott eine größere unbebaute Fläche, die im Bebauungsplan K 3 – St. Jöris – vom 16.06.1966 als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt ist. Es handelt sich um eine zur Hofstelle Neusener Straße 7 zugehörige Weidefläche, deren landwirtschaftliche Nutzung ebenso wie die Hofstelle selbst seit längerer Zeit aufgegeben ist. Die Eigentümerin der Fläche hat bereits im Jahr 1999 eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel einer Wohnbebauung beantragt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wünschenswert. Das Planverfahren ist seit längerer Zeit in Kategorie I der Prioritätenliste der städtischen Bauleitplanung aufgeführt, wurde jedoch aufgrund anderweitiger vorrangiger Verfahren immer wieder zurückgestellt.

Die Eigentümerin ist bereit, die Kosten für die städtebauliche Planung zu übernehmen bzw. die der Stadt entstehenden Planungskosten im Rahmen einer vertraglichen Regelung, wie dies aufgrund vorliegender Rechtsprechung zwischenzeitlich möglich ist, zu erstatten. Notwendige Fachgutachten werden von der Antragstellerin beauftragt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Wiesenfläche, auf der zwei Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen und drei Birken stehen. Hier soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bautiefen nicht wesentlich überschreiten.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage. Im Planbereich soll eine Baulückenschließung entlang der Straße Im Rott erfolgen durch die Errichtung von ca. 4 Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen. Sie entspricht auch dem Wunsch der Bewohner von St. Jöris nach einer Baulückenschließung im vorhandenen Siedlungsbereich unter Wahrung des dörflichen Charakters der Bebauung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 279 -Im Rott- sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung zu beschließen.

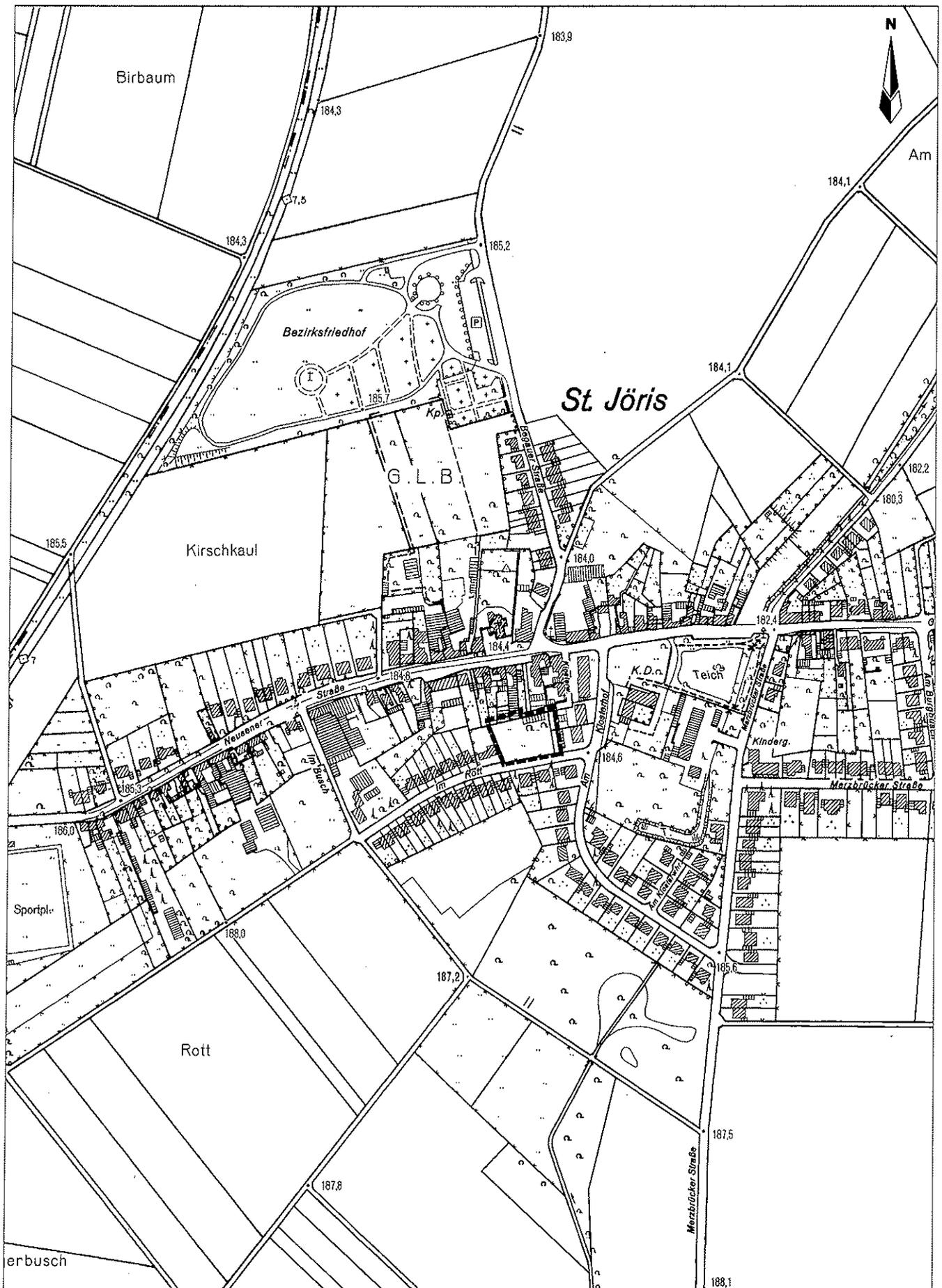
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die entstehenden Planungskosten einschließlich ggf. notwendiger Gutachten werden von der Antragstellerin übernommen.

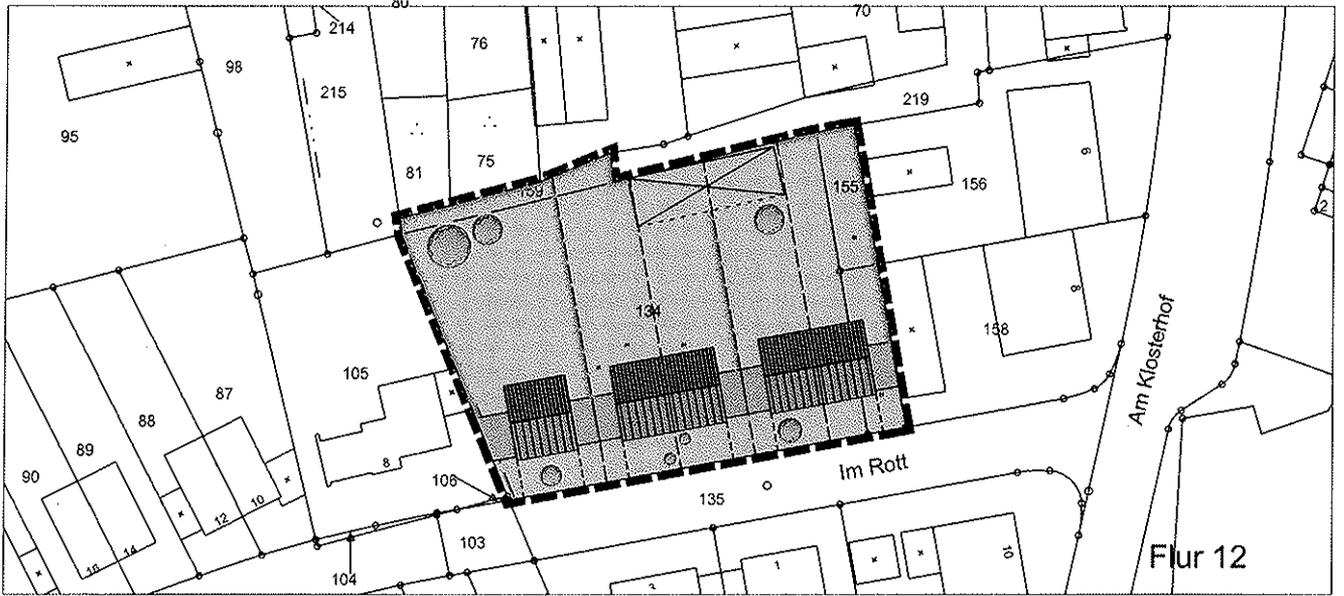
Anlagen

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Städtebauliches Konzept
3. Bebauungsplanvorentwurf (ohne Maßstab) mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Planentwurf

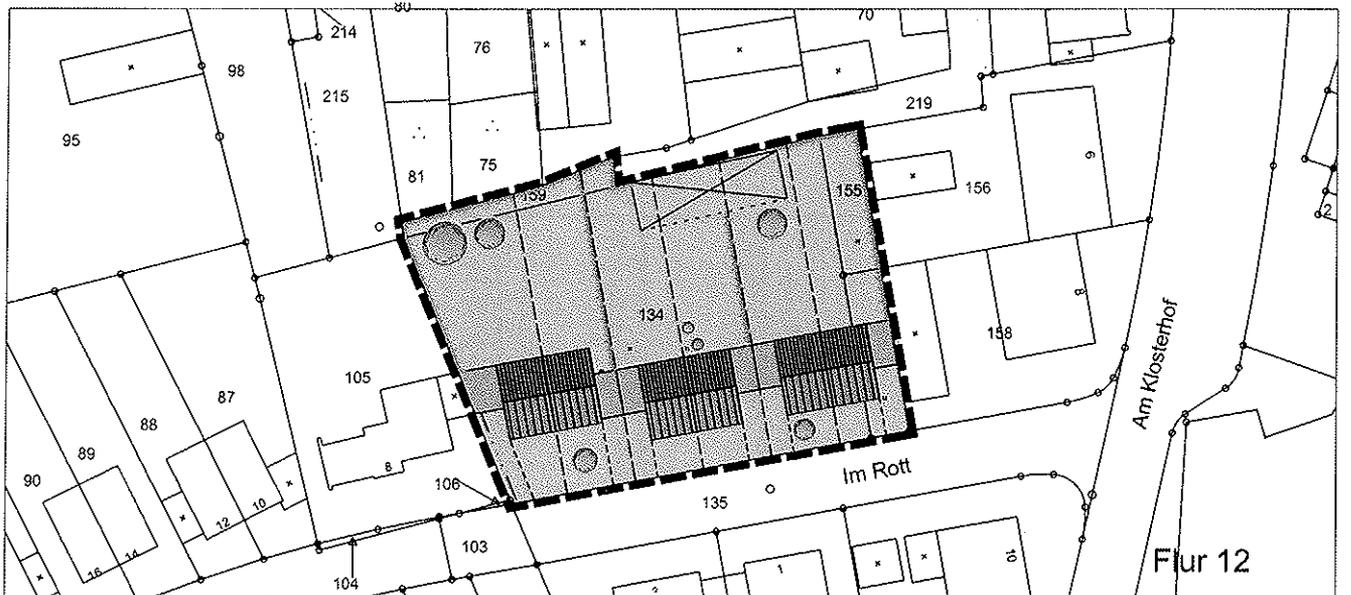
Bebauungsplan 279 - Im Rott - Geltungsbereich



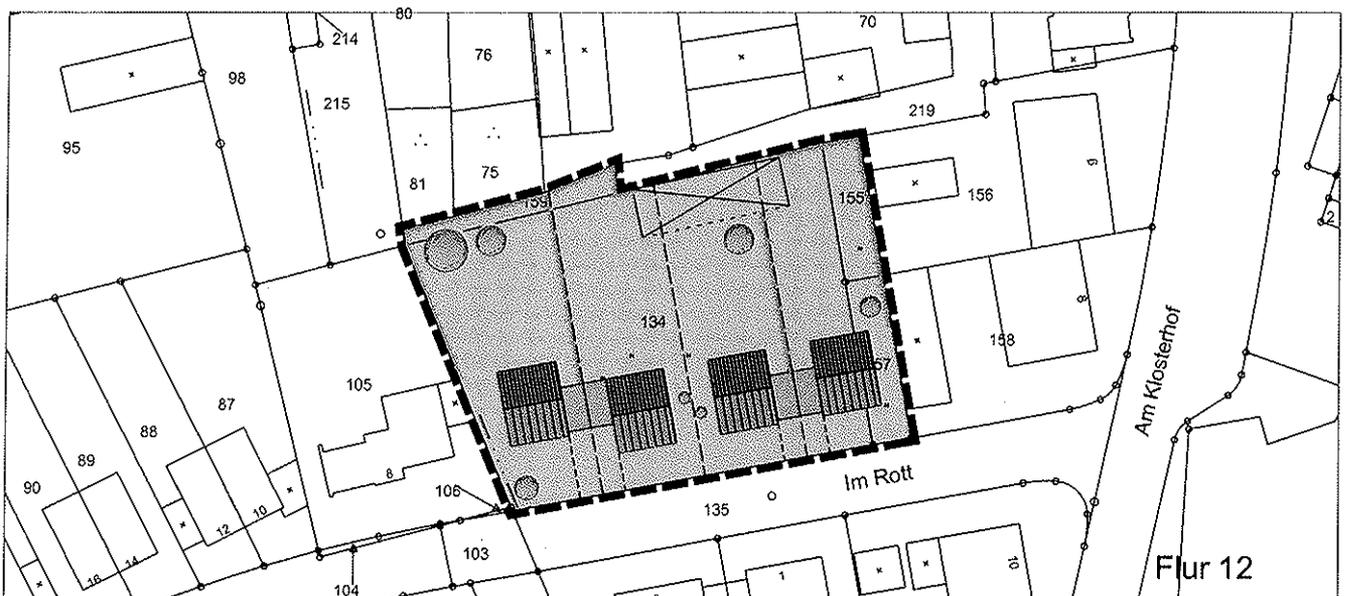
BP 279 - Im Rott - Städtebauliches Konzept



Variante 1



Variante 2

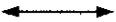
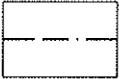
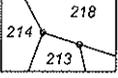
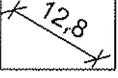


Variante 3

M 1:1000

Stand 06/2010

Legende:

	1. Art der baulichen Nutzung
	Allgemeine Wohngebiete
2 WO	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	2. Maß der baulichen Nutzung
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
	3. Bauweise, Baugrenzen
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Firstrichtung
	Baugrenze
	4. Gestalterische Festsetzungen
SD	nur Satteldach zulässig
	5. Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga/St	Zweckbestimmung: Stellplätze/Carports/Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	6. Sonstige Darstellungen
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Vermaßung

Bebauungsplan 279 -Im Rott-/ Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

Die **Erdgeschosshöhe** (EGH) darf mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m betragen.

Die mindestens zulässige **Traufhöhe** beträgt 5,50 m und die maximale **Traufhöhe** beträgt 7,00 m.

Die maximale **Firsthöhe** beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.

Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) 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

nicht überschritten werden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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

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

5. **Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW)

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 279

-Im Rott-

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

– Mai 2010 –

1	VORGABEN ZUR PLANUNG.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel.....	3
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes 279 in die übergeordneten Planungen	4
1.5	Bebauungsplanverfahren.....	4
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	4
3	PLANUNGSINHALT	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.4	Stellplätze, Carports und Garagen.....	5
3.5	Verkehrliche Erschließung	5
3.6	Gestaltungsvorschriften	5
4	UMWELTBELANGE	6
4.1	Baum- und Heckenbestand.....	6
4.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	6
4.3	Immissionsschutz	6
5	BODENDENKMALPFLEGE	6
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
6.1	Ver- und Entsorgung.....	7
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	7
7	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	7

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 134, 155, 157 und 159 in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 12. Er umfasst den Bereich einer ehemaligen Weidefläche im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle Neusener Straße 7 und liegt an der Straße Im Rott. Die Fläche umfasst heute hauptsächlich Wiesenfläche, auf der zwei Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen und drei Birken stehen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gärten der Häuser Neusener Straße, sowie an den alten Klosterweg, im Osten bilden die Gärten der Häuser Am Klosterhof 6-8 die Grenze. Im Süden grenzt die Straße Im Rott an das Plangebiet und im Westen grenzt das Flurstück des Hauses Im Rott 8 sowie ein Garten des Hauses Neusener Straße 17 an. Die Plangebietsgröße beträgt 2312 m².

1.2 Heutige Situation

Die Bebauung entlang der Straße Im Rott dient hauptsächlich dem Wohnen und zeichnet sich durch vorwiegend zweigeschossige Doppel- bzw. Einzelhäuser aus. Nördlich des Plangebietes liegt an der alten Dorfstraße von St. Jöris, der Neusener Straße, die Kirche St. Georg. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke der Neusener Straße, die an das Plangebiet angrenzen, gibt es einige Anbauten bzw. Schuppen, die ehemals z. B. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wurden und heute meist als Lagerraum, Garagen oder Wohngebäude genutzt werden. Östlich des Plangebietes lag ehemals das Zisterzienserinnenkloster St. Jöris. Sein Standort ist als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Östlich an der heutigen Straße Am Klosterhof liegen die ebenfalls in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragenen Baudenkmäler der ehemaligen Klosterkirche St. Jöris und das ehemalige Wohnhaus der Klosteranlage (Am Klosterhof 1).

Die Nutzungen entlang der Straße Im Rott entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes stehen drei Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 3 - St. Jöris - der Stadt Eschweiler, rechtskräftig seit dem 16.06.1966, und ist da als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festgesetzt. Bis vor einiger Zeit wurde das Plangebiet als Weidefläche, zugehörig zum landwirtschaftlichen Betrieb Neusener Straße 7, genutzt. Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes Neusener Straße 7 endgültig aufgeben. Das Plangebiet stellt eine größere Baulücke im vorhandenen Siedlungsbereich dar. Diese ehemalige Weidefläche soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Diese neue Wohnbebauung soll sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügen. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgege-

benen Bautiefen nicht wesentlich überschreiten und verläuft als Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straße Im Rott. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage. Innerhalb des Planbereiches soll eine Baulückenschließung in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit 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 279 in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet, wie den Ortsteil St. Jöris insgesamt, als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 279 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der alte Bebauungsplan K 3 wird überlagert und dessen Festsetzungen treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 279 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 279 außer Kraft.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht eine Baulückenschließung entlang der bestehenden Straße Im Rott als Straßenrandbebauung vor.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen Ausrichtung. Insgesamt ist die Errichtung von 3-6 Einfamilienhäusern als freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen, wie dies ortsüblich ist, gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen.

Das Gelände weist an der Straße Im Rott Höhen zwischen 185,71 m NhN an der südwestlichen Grenze des Plangebietes und 183,30 m NhN in der Nähe der nordöstlichen Grenze des Plangebietes (Kanaldeckel Klosterweg) auf.

3 PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend 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 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Gebietscharakter eines homogenen Wohngebietes sicherzustellen, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Um eine relativ geringe, für diesen dörflichen Bereich angemessene und in der Umgebung vorhandene Wohndichte weiterhin zu erzielen, wird die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird aufgrund der großen Grundstücke und zur Erhaltung des grüngerprägten Ortsbildes die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen. 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 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nicht zulässig.

Die Geschossigkeit wird auf zwingend zwei Geschosse festgesetzt aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes. Deshalb werden zusätzlich die Erdgeschoßhöhe auf mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m, die mindestens zulässige Traufhöhe mit 5,50 m, die maximale Traufhöhe mit 7,00 m sowie die maximale Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt, um ein Einfügen in die vorhandene Baustruktur zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt. Mit 14 m Tiefe bieten die Baufenster ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

3.4 Stellplätze, Carports und Garagen

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

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bildet die vorhandene Straße Im Rott.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungs-

vorschriften wird das Ziel verfolgt, die neue Bebauung gestalterisch in die ortsübliche vorhandene Baustruktur einzupassen.

Aus diesem Grund wird das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt und die Firstrichtung parallel zur Straße. Zusätzlich wird deshalb außerdem festgesetzt, dass die Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten sind. Die somit sichergestellte traufständige Ausrichtung der Gebäude mit Satteldach trägt zu einem einheitlich gestalteten Straßenraum bzw. Ortsbild bei.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Baum- und Heckenbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Birken, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen. Außerdem befinden sich am westlichen Rand der nördlichen Plangebietsgrenze Teile einer alten Weißdornhecke.

Dieser Baum- und Strauchbestand im nördlichen Bereich des Plangebiets wird in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes aufgenommen. Er liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und kann erhalten werden.

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 279 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. Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

4.3 Immissionsschutz

Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

5 BODENDENKMALPFLEGE

Östlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Zisterzienserinnenkloster St.Jöris. Es ist als Bodendenkmal Nr. 1 der Stadt Eschweiler in der Denkmalliste Teil B seit dem 15.05.1997 eingetragen und umfasst unter Anderem die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 155 und 157, Flur 12, Gemarkung Kinzweiler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 279.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Energieversorgung aller Baugrundstücke ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße Im Rott durch die jeweiligen Versorgungsträger vorgesehen.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen über die vorhandene Kanaltrasse in der Straße Im Rott der Kläranlage zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 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. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

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.

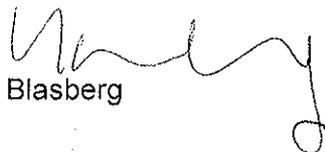
6.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

7 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	2.312 qm	100 %
gesamt	3.312 qm	100 %

Eschweiler, den 26.05.2010


Blasberg