



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

319/05

1

Sitzungsvorlage

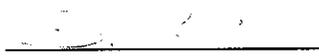
Datum: 03. Jan. 05

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	26.01.2006	
2.				
3.				
4.				

1. Änderung des Bebauungsplans 229 - Südlich Verkeskopf - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 229 – Südlich Verkeskopf - gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 229 – Südlich Verkeskopf - (Anlage 1 und 2) mit Begründung (Anlage 3) zum Zweck der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften I.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	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt

Der Bebauungsplan 229 – Südlich Verkeskopf – ist am 08.11.1999 in Kraft getreten. Nachdem das förmliche Umlenungsverfahren durchgeführt war, konnte der Stadtrat am 24.04.2002 einen Erschließungsvertrag mit der WestGkA Düsseldorf beschließen. Der erste Spatenstich für die Baustraßen erfolgte am 21.11.2002. Während im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans in diesen vergangenen drei Jahren etliche Grundstücke veräußert und bebaut wurden, sind entlang der Neuen Weisweilerstraße inzwischen lediglich fünf Grundstücke veräußert bzw. bebaut.

Diese zögerliche Entwicklung liegt nach Ansicht der Grundstückseigentümerin an der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern entlang der Neuen Weisweilerstraße der damit verbundenen erforderlichen Größe der Grundstücke und deren Kosten. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nun, unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung, dem Belang der leichteren Vermarktbarkeit der Grundstücke gerecht zu werden.

Dafür ist nun in der 1. Änderung des Bebauungsplans in Teilbereichen entlang der Neuen Weisweilerstraße lediglich die Änderung von der Einzel- zur Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Bauweise bleibt I-geschossig, auch die Trauf- und Firsthöhen ändern sich nicht. Die Bepflanzung der Neuen Weisweilerstraße als Allee bleibt dabei weitestgehend bestehen bzw. wird im Bereich der Platzgestaltung an der Erich-Kästner-Straße ergänzt durch die in der Ausbauplanung vorgesehene 3. Baumreihe, so dass im Ergebnis die Quantität der Bepflanzung erhalten bleiben kann.

Die Eigentümer der übrigen Grundstücke waren nicht bereit, sich an dieser Änderungsplanung zu beteiligen.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 229 – Südlich Verkeskopf – die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch angewandt werden, da auch die weiteren Bedingungen des § 13 (1) Nrn. 1 und 2 BauGB eingehalten werden.

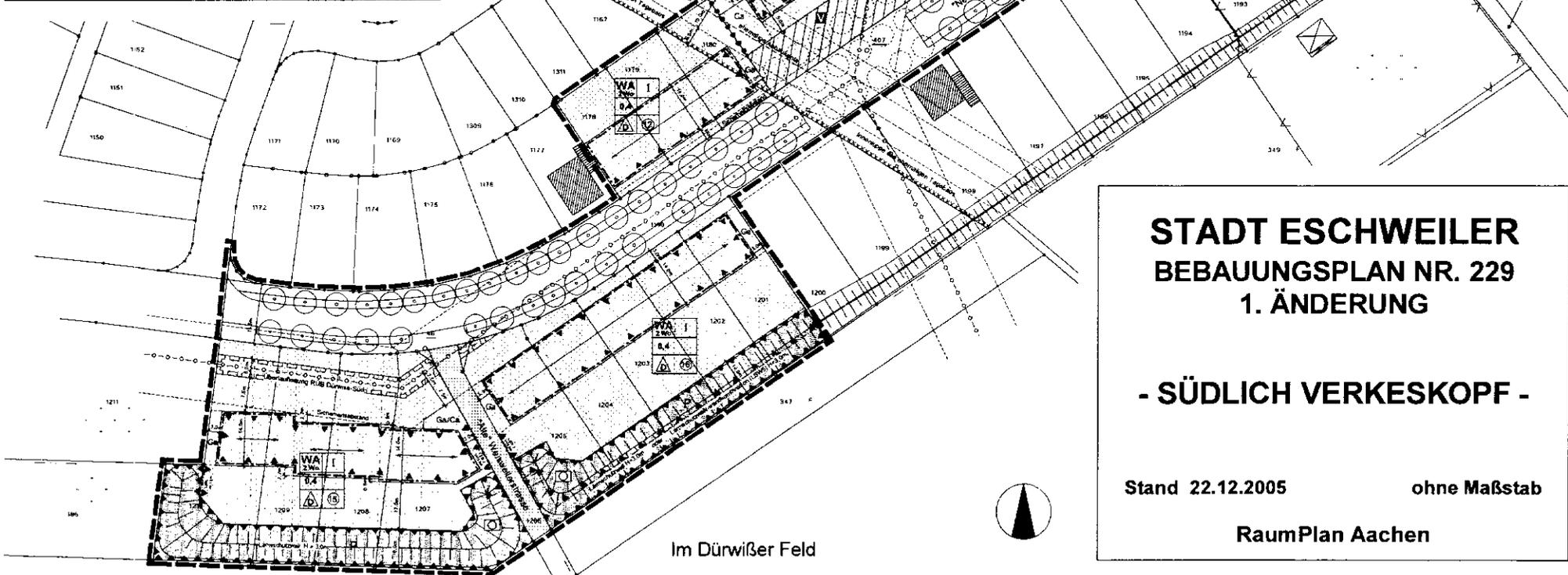
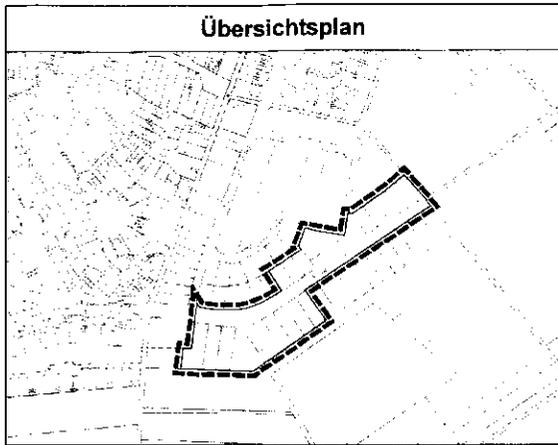
Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 229 – Südlich Verkeskopf sowie den Planentwurf mit Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 229 – Südlich Verkeskopf – hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

Anlagen

1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 229 - Südlich Verkeskopf -
2. Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans 229 - Südlich Verkeskopf -
3. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 229 - Südlich Verkeskopf -



Im Dürwißer Feld

**STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN NR. 229
1. ÄNDERUNG**

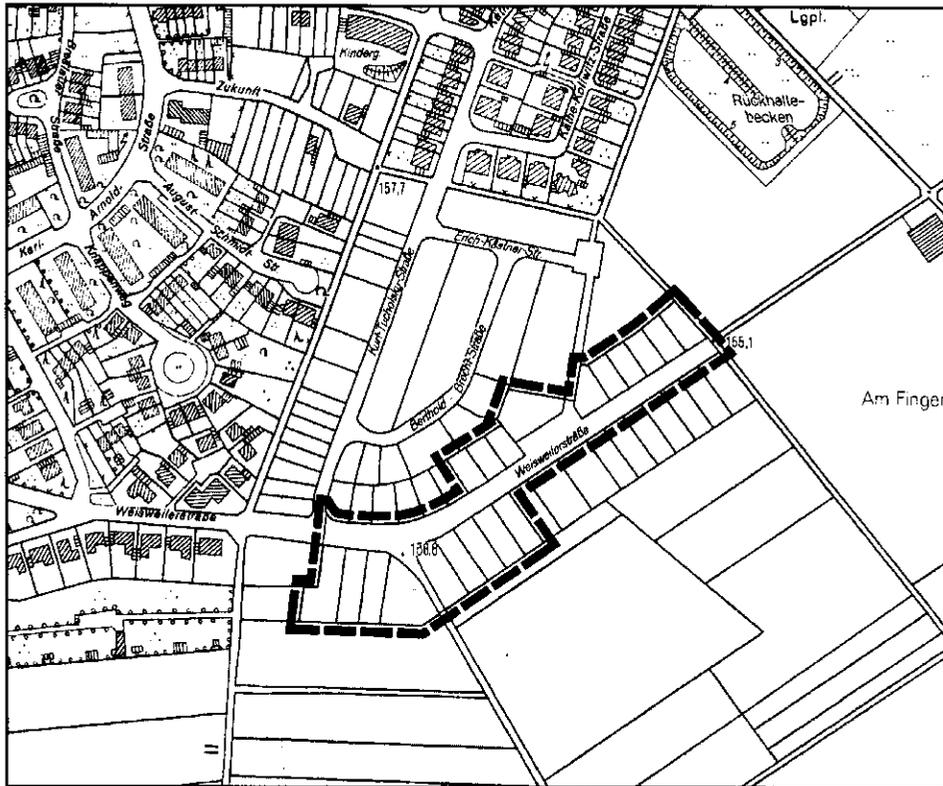
- SÜDLICH VERKESKOPF -

Stand 22.12.2005 ohne Maßstab

RaumPlan Aachen

Zeichenerklärung der Kartengrundlage	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Verkehrsfächen	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Grünflächen	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Sonstige Planzeichen
<ul style="list-style-type: none"> Bestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude oder Garagen Flurgrenze Parzellengrenzen Bestand Vermessungspunkte Parzellennummern 	<p>PlanzV 1</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete</p> <p>2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen</p>	<p>PlanzV 2</p> <p>z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>PlanzV 3</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>△ nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>— Baugrenze</p>	<p>PlanzV 6</p> <p>□ Straßenverkehrsflächen</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>✓ Zweckbestimmung Verkehrsbenutziger Bereich</p>	<p>PlanzV 9</p> <p>o - - - - - unterirdische Hauptabwasserleitung</p>	<p>PlanzV 9</p> <p>□ private Grünflächen</p> <p>○ Ortsrandbegrenzung</p>	<p>PlanzV 12</p> <p>□ Flächen für die Landwirtschaft (Mischkulturweg)</p> <p>□ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft PlanzV 13</p> <p>○ Anpflanzen von Bäumen</p>	<p>PlanzV 15</p> <p>□ Flächen für Garagen und Carports</p> <p>mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler</p> <p>□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>○ Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung</p> <p>▨ Lärmschutzwall</p> <p>▲ Lärmschutzwand</p> <p>▲ passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen)</p>

ANLAGE 1



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 229 1. Änderung

-SÜDLICH VERKESKOPF-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

KENNZEICHEN UND HINWEISE

PLANUNGSSTAND
22. Dezember 2005

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 229, 1. ÄNDERUNG ‚SÜDLICH VERKESKOPF‘****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze wie folgt festgesetzt:

	Sockelhöhe	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I-geschossige Bauweise	0,5 m	4,0 m	mind. 8,0 m max. 9,0 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

3. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Sicherheitsabstand der Hauptabwasserleitung sind Nebenanlagen nur mit Zustimmung der Stadt Eschweiler zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Je 100 m² festgesetzter privater Grünfläche sind zur Ortsrandeingrünung wahlweise zu pflanzen:

1. *Hochstämmige Obstbäume mit extensiv gepflegter Grünfläche und rückwärtiger Hecke*

Anpflanzen von mindestens drei Hochstammobstbäumen, alte Sorten, Hochstämme zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 12-14 cm Stammumfang;

Anpflanzen einer Schnitthecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster), Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen/lfdm, zweireihig versetzt.

2. *Landschaftsgehölze in Gruppen sowie ein Hochstammlaubbaum*

Anpflanzen von mindestens 30 Landschaftsgehölzen in Gruppen von 7-11 Exemplaren, Sträucher (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt;

Anpflanzen eines Hochstammlaubbaumes (Spitzahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Obstbaum) zweimal verpflanzt, mit Ballen 14-16 cm Stammumfang

3. *Landschaftsgehölze sowie zwei Hochstammlaubbäume*

Anpflanzen von mindestens 15 Stück Landschaftsgehölzen (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt;

Anpflanzen von zwei Hochstammlaubbäumen (Spitzahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Obstbaum) zweimal verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

4. *Freiwachsende Hecke aus Landschaftsgehölzen, Mindestbreite fünf Meter*

Anpflanzen von Landschaftsgehölzen (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche oder Wildrose), Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, dreireihig versetzt, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt; Entwicklung eines beidseitigen Krautsaumes von mindestens 1 m Breite

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume in der Weisweilerstraße sind hochstämmige Hainbuchen (*Carpinus betulus*) viermal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, vorzusehen.

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum dreimal verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).

5.3 Begrünung der Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände LSW 2 und 4 sind jeweils auf der grundstücksabgewandten Seite mit Waldrebe, Efeu, Wildem Wein oder Schlingknöterich mit mind. 3 Pflanzen / lfd.m zu begrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Aktiver Schallschutz

Die Lärmschutzwälle und die Wall-/Wandkombination sind mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über vorhandenem Gelände aufzuschütten bzw. zu errichten. Die dafür festgesetzte Fläche berücksichtigt den Mindest-Flächenbedarf. Es ist zulässig, die Erdwälle unter landschaftspflegerischen Aspekten zu modellieren, wobei eine maximale Auslenkung der Kronen von ca. 5,0 m möglich ist, sofern der Wall in sich geschlossen bleibt.

Die Lärmschutzwände (LSW 1-4) können reflektierend sein. Eine Holzbauweise ist zulässig. Die innerhalb der Wall-/Wandkombination mögliche Lärmschutzwand (LSW 5) ist in Holzbauweise auszubilden. Das bewertete Schalldämmmaß erf. $R_{W,R}$ muss mindestens 20 dB betragen.

Die im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke zulässigen Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Mindestfirshöhe von 3,50m und einer Firstrichtung parallel zur Straße zu errichten.

Seitliche Grenzabstände, die nicht für Garagen genutzt werden, sind mit einer Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß erf. $R_{W,R} = 20$ dB und einer Höhe von mindestens 2,50 m gegenüber dem Straßenraum zu schließen. An bereits vorhandene benachbarte Wände bzw. an vorhandene benachbarte Garagen ist anzuschließen. Dies gilt auch für die Abstände zwischen den Bauflächen 12 und 13.

Alle Höhen beziehen sich auf die fertige Fahrbahndecke gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

6.2 Passiver Schallschutz

Die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Gesamt-Schalldämmmaße entsprechen der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzwürdigen Aufenthaltsräume, Nebenräume können unberücksichtigt bleiben; der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

Baufläche-Nr.	Fassadenseite	Geschoss	Gesamt-Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res.}$
12	Garten	DG	30 dB
13	Straße	EG und DG	35 dB
	Giebel	EG und DG	30 dB
12, 14-16	Straße	EG und DG	40 dB
12 und 14	Giebel	DG	35 dB
	Giebel, straßenseitig	EG und DG	35 dB
15 und 16	Giebel	EG und DG	35 dB
	Garten	DG	35 dB

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Entlang der neuen Weisweilerstraße sind aus Gründen des Schallschutzes nur Satteldächer zulässig.

2. Dachgestaltung bei Doppelhäusern

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

3. Vorgärten

Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.

C KENNZEICHNUNG

Baugrund

Der nördliche, gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, im Bebauungsplan gekennzeichnete Teil des Plangebietes liegt im Bereich der Innenkippe des ehemaligen Tagebaues ‚Zukunft‘. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrundes‘ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NW zu beachten.

Der im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene Bereich der ehemaligen Abbaukante darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

Für die im Bebauungsplan eingetragenen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die Gründungsaufgaben eingehalten werden.

D HINWEIS

Bodendenkmalpflege

Im rekultivierten Planbereich sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht tangiert. Im übrigen Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der 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.

INHALT

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung
- 1.2 Heutige Situation

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.6 Private Grünflächen
- 3.7 Fläche für die Landwirtschaft / Wirtschaftsweg
- 3.8 Restriktionen
 - 3.8.1 Ehemalige Abbaukante
 - 3.8.2 Hauptabwasserleitung
 - 3.8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 3.9 Schallschutz

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Dachform / Stellung baulicher Anlagen
- 4.2 Vorgärten

5. KENNZEICHNUNGEN

6. HINWEISE

- 6.1 Bodendenkmäler
- 6.2 Kampfmittelräumung

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Umweltprüfung
- 7.2 Ausgleichsbilanzierung

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 229 umfasst die Abschnitte des Bebauungsplanes 229, die beidseitig der Einmündungen der Erich-Kästner-Straße und der ‚Alten Weisweilerstraße‘ in die ‚Neue Weisweilerstraße‘ an der ‚Neuen Weisweilerstraße‘ liegen. Die 1. Änderung beinhaltet somit die Flurstücke 1178-1181, 1184-1189, 1201-1210 und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,0 ha.

1.2 Heutige Situation

Nach in Krafttretung des Bebauungsplanes 229 am 08.11.1999 wurde ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt und am 24.04.2002 ein Erschließungsvertrag vom Rat beschlossen. Der erste Spatenstich für die Baustraßen erfolgte am 21.11.2002. Während im nördlichen Teilbereich inzwischen etliche Grundstücke veräußert und bebaut wurden, wurden entlang der ‚Neuen‘ Weisweilerstraße lediglich fünf Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut.

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung sind heute bis auf ein Baufeld Einzelhäuser festgesetzt. Die 1. Änderung sieht hier zukünftig Doppelhäuser vor.

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 229 bezüglich Bauweise und der daraus resultierenden Grundstücksgrößen ist eine bedarfsgerechte Umsetzung des BP 229 nur bedingt durchführbar. Entsprechend ist die Nachfrage nach Grundstücken in diesem Bereich des BP 229, der im Gegensatz zum nördlichen Teilbereich größere Grundstücke aufweist, trotz Standortgunst sehr verhalten. Unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung und der festgesetzten Verkehrsflächen wird aus diesem Grund angestrebt, die mögliche Bauweise bei Erhaltung der städtebaulichen Gesamtidee in Richtung auf mehr Bedarfsorientierung umzuplanen. Damit wird auch der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, der Nachfrage nach für alle Bevölkerungsschichten erschwinglichem, attraktivem Wohnbauland entsprochen und letztendlich dauerhafte Baulückenbrachen vermieden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 229 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deswegen wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird entsprechend den Zielsetzungen als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA)

festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Situation des Umfeldes.

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

Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren sowie um die Wohndichte zu beschränken, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass die bei der Planung der Erschließungsstraßen zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen (Ziel-, Quell- und Parkverkehre) nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das einzelne Baufenster im Einmündungsbereich der Erich-Kästner-Straße. Hier sind in einem Gebäude in offener Bauweise insgesamt sechs Wohnungen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie im Stammpplan mit 0,4 (Höchstwert gemäß BauNVO) festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Waserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen, die der Nutzung des Regenwassers dienen, sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

Im gesamten Änderungsbereich kann wie im Stammpplan maximal eine eingeschossige Bebauung realisiert werden.

Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum zu gewährleisten, werden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen der Erdgeschoss-, der Trauf- und Firsthöhen über den Straßenbezugspunkten getroffen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im Stammpplan vorgesehene offene Bauweise beschränkt auf Einzelhäuser wird innerhalb der 1. Änderung relativiert:

Im einzelnen Baufenster westlich der Einmündung der Erich-Kästner-Straße wird eine offene Bauweise mit maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt. In allen übrigen Bereichen sind Doppelhäuser vorgesehen. Hier sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte möglich.

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den überbaubaren oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die

überbaubaren Grundstücksflächen werden in einer Tiefe von 14 m umgrenzt, um damit einen gewissen Spielraum bei der Bebauung zuzulassen.

3.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen entsprechen in Lage und Größe den Festsetzungen des StammpLANes. Die innerhalb der Verkehrsflächen dargestellten Baumstellungen werden auf die neuen Grundstücksbreiten und die voraussichtlichen Zufahrten abgestimmt. Der vorgesehene Alleecharakter bleibt ausdrückliches Ziel und wird nicht beeinträchtigt.

3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Einmündungsbereich der Erich-Kästner-Straße und der mit dieser Straße verbundene Platz parallel zur ‚Neuen Weisweilerstraße‘ werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Hier ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Erich-Kästner-Straße wird nicht durchgängig befahrbar ausgebaut, um Schleichverkehre zu vermeiden.

3.6 Private Grünflächen

Die südlich und südöstlich gelegenen privaten Grünflächen dienen der Anlage des Lärmschutzwalles und der Eingrünung des Ortsrandes. Die Festsetzung privater Grünflächen schließt die Herstellung von Nebenanlagen in diesen Bereichen aus. Diese privaten Grünflächen, die bereits im StammpLAN festgesetzt waren, dienen gleichzeitig als landschaftsbildprägende Ausgleichsmaßnahmen. Entlang der östlichen und südlichen Bebauungsplangrenze werden Ortsrandeingrünungen festgesetzt, die zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen sind. Hier sollen Bäume und Sträucher in unterschiedlicher Zusammensetzung so angepflanzt werden, dass eine abwechslungsreiche Ortsrandeingrünung entsteht.

3.7 Fläche für die Landwirtschaft / Wirtschaftsweg

Nach Verlegung der Weisweilerstraße wird die bisherige Straßentrasse stillgelegt. Der aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung herausführende Teilbereich dient heute der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Diese Funktion soll er zukünftig beibehalten und wird entsprechend als Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Einmündung des Wirtschaftsweges wird gegenüber dem StammpLAN eingeengt, um einen unmittelbaren Anschluss der angrenzenden Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche der ‚Neuen Weisweilerstraße‘ zu ermöglichen.

3.8 Restriktionen

3.8.1 Ehemalige Abbaukante

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Der Übergangsbereich zwischen gewachsenem und verkipptem Boden (ehemalige Abbaukante) darf, wegen eventueller Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, nicht in der Gründungsebene überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

Spätere Gebäudeschäden, die infolge der Nichtberücksichtigung der örtlichen Baugrundverhältnisse und durch Gründungsmängel auftreten, sind vom Bauherrn zu vertreten.

Im Bebauungsplan ist der Übergangsbereich zwischen gewachsenem und verkipptem Boden näherungsweise eingetragen und aus Gründen der Vorsorge in einer Breite von 10 m von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Carports, da hierfür die Gründung unproblematisch ist.

In einem Streifen von 5 m Breite beidseitig des Übergangsbereiches ist vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, um einen größtmöglichen Schutz vor späteren Gebäudeschäden zu gewährleisten sowie in Unkenntnis des genauen Verlaufs des Kippenrandes und vor dem Hintergrund der Vielzahl der nach Bebauungsplan möglichen Bauvorhaben.

3.8.2 Hauptabwasserleitung

Im nordöstlichen Teilgebiet verläuft das Plangebiet querend eine Überlaufleitung aus dem Regenrückhaltebecken Dürwiss-Nord. Die Leitung liegt im Änderungsbereich vorrangig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Lediglich im Bereich der nordwestlichen Platzbebauung verläuft die Leitung am Rand über das Grundstück. Hier ist in einem Abstand von 10 m zur Leitung lediglich die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler zulässig.

Im Bereich der südlich der ‚Neuen Weisweilerstraße‘ und westlich der ‚Alten Weisweilerstraße‘ vorgesehenen Doppelhäuser verläuft im vorderen Teil der Grundstücke eine Überlaufleitung des unmittelbar angrenzenden Regenüberlaufbeckens Dürwiss-Süd. Hier ist ebenfalls in einem Abstand von je 10 m zur Leitung lediglich die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler zugelassen.

3.8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Überlaufleitungen des Regenüberlaufbeckens Dürwiss-Süd und Dürwiss-Nord wird im Bereich der WA-Gebiete eine mit Leitungs-

recht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler festgesetzt, um die Unterhaltung zu sichern.

3.9 Schallschutz

Das Plangebiet ist unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt. Im Süden des Bebauungsplanes verläuft in ca. 400 bis 500 m Entfernung die Bundesautobahn A4, die 6-streifig ausgebaut wird.

Im Zuge der Erstellung der neuen Autobahnanschlussstelle Eschweiler-Ost und dem Bau der L 11 n wird die ‚Neue‘ Weisweilerstraße an den Knotenpunkt L 11 n / IGP geführt. Die Straße ist damit als Hauptverkehrsstraße einzustufen.

Für den Stammpplan BP 229 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet unter Berücksichtigung der Planungsabsichten lässt sich in zwei Stufen teilen, und zwar zum einen für die Erdgeschosebene mit den Gartenzonen als besonders schutzwürdige Freiräume, zum anderen für die Obergeschoss- / Dachgeschosebenen.

Im Bebauungsplan sind, auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens, aktive Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Freibereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden festgesetzt. Die geplante Bebauung wurde bei der Ermittlung als gegeben berücksichtigt.

Nach Umsetzung der lärmtechnischen Maßnahmen kann die Situation im Plangebiet wie folgt zusammengefasst bzw. beurteilt werden:

- Der Schutz der Freiräume sowie der gartenseitigen Erdgeschossfassaden ist gewährleistet, wobei in den überwiegenden Bereichen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) mehr oder weniger deutlich unterschritten wird. In den Teilbereichen, in denen dies nicht der Fall ist, wird jedoch der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB (A) eingehalten bzw. unterschritten.
- Der Schutz der Aufenthaltsräume an den Fassaden, die durch den Verkehrslärm beaufschlagt werden, ist durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Dachform / Stellung baulicher Anlagen

Um eine städtebauliche Homogenität zu erreichen und ein unruhiges und unstrukturiertes Straßenbild zu vermeiden, werden aus gestalterischen Gründen die Dachformen auf Satteldächer beschränkt. Diesem Ziel dient auch die an der Weisweilerstraße festgesetzte Traufständigkeit der Gebäude und die Anpassungspflicht der Dachneigung und der Trauf- und Firshöhen bei Doppelhäusern.

4.2 Vorgärten

Um zu vermeiden, dass der Straßenraum durch eine Versiegelung der angrenzenden privaten Flächen optisch vergrößert bzw. aufgeweitet wird und um eine Durchgrünung des angestrebten Einfamilienhausgebietes zu erreichen, sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze genutzt werden, es sei denn, es werden ausdrücklich Stellplätze festgesetzt.

5. KENNZEICHNUNGEN

Der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete nordöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Bereich der Innenkippe des ehemaligen Tagebaus ‚Zukunft‘. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1954 ‚Zulässige Belastung des Baugrundes‘ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NW zu beachten.

6. HINWEISE

6.1 Bodendenkmäler

Im rekultivierten Planbereich sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht tangiert. Im übrigen Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der 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.

6.2 Kampfmittelräumung

Nach Auskunft der Bezirksregierung, Außenstelle Kampfmittelräumdienst (KRD) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor, so dass empfohlen wird, den nicht rekultivierten Bereich absuchen zu lassen.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Umweltprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 229 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deswegen kann hier das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

7.2 Ausgleichsbilanzierung

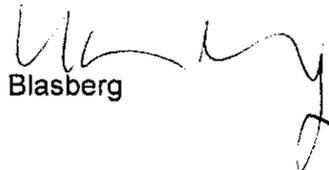
Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Aufgrund der Beibehaltung der Baufenster gemäss Stammplan und der Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind gegenüber dem Stammplan keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

•	Gesamtfläche	BBL	19.912 m²
•	Nettobauland	NBL	11.619 m²
•	Verkehrsflächen	VF	5.700m²
•	Grünflächen (privat)	GF	2.278 m²
•	Landwirtschaftl. Fläche	LW	315 m²

Eschweiler, den 30.12.2005


Blasberg