



Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o

Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F

Fußweg

5. Grünflächen



Grünflächen



Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

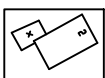


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler

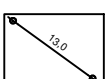
7. Sonstige Darstellungen



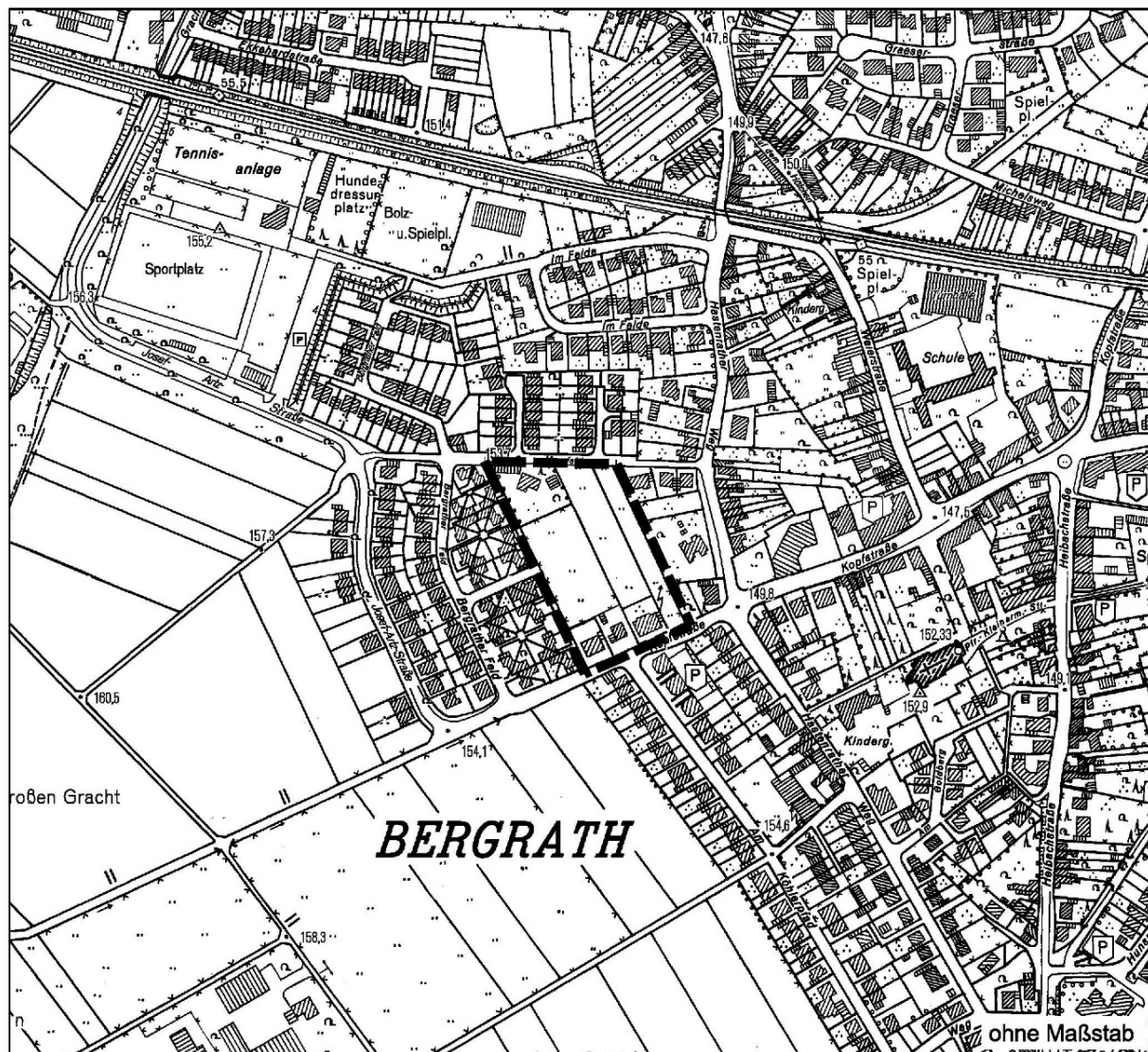
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 123/2. ÄNDERUNG
– Maarfeld –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihnhaus begrenzt.

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

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

II KENNZEICHNUNG

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

III HINWEISE

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer 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 Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

