



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN Nr. 275 - Ackerstraße -

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.

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

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte 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, in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einem Gehrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung - sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grünflächen zum Zweck der Ortsrandeingrünung anzulegen (Die Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt).

Die Anlage von Fußwegen, die mit einer wassergebundenen Oberfläche errichtet werden müssen, ist zulässig.

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

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Planstraßen A, B, C standortgerechte großkronige Bäume (Esche oder Stieleiche) 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 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Planstraße D standortgerechte Bäume (Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche 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 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf gesamter Breite einreihige Schnitthecken (Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster) 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 - 100 cm, 5 Pflanzen / lfm, versetzt anzupflanzen, bis zu einer Mindesthöhe von 1,70 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.
- 6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Bäume (Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn 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 Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges, der mit einer wassergebundenen Oberfläche errichtet werden muss, ist zulässig.

II KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.