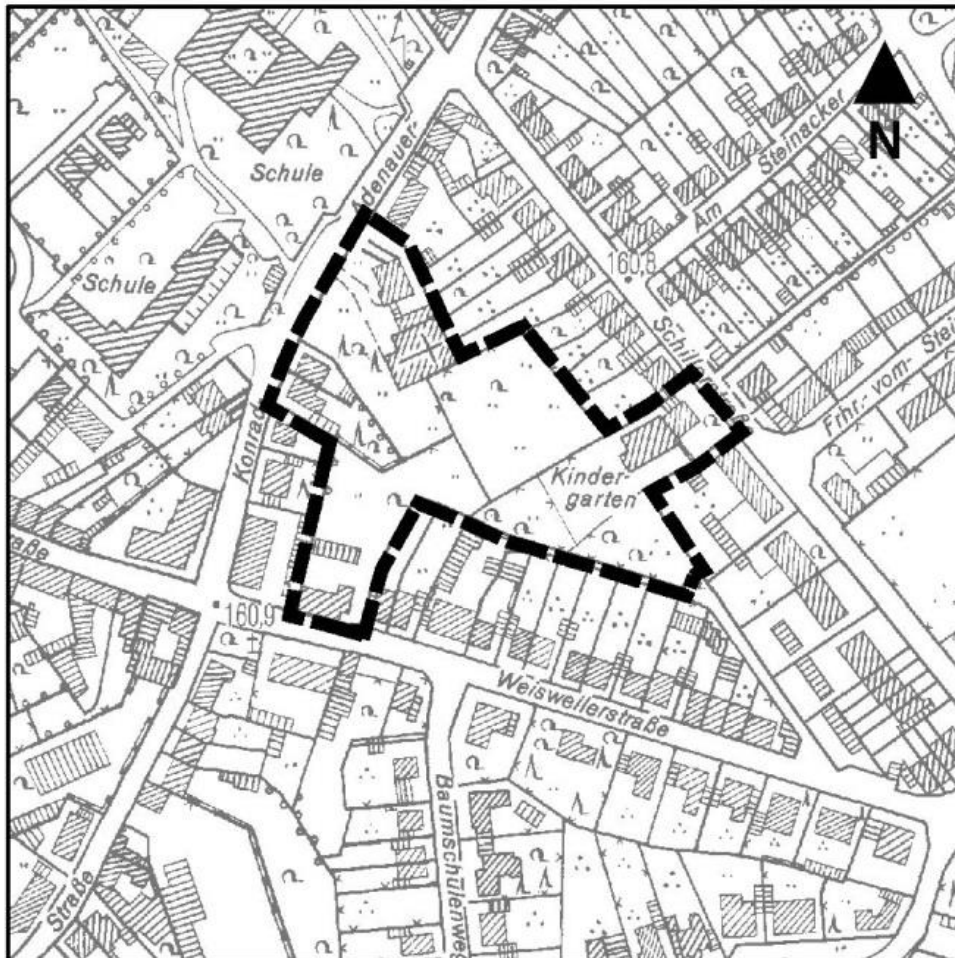




STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 292 - Schillerstraße/Gasthausstraße -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen
wurden nach der Offenlage redaktionell ergänzt.*

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform und der maximal zulässigen Geschosszahl wie folgt festgesetzt:

Satteldachbebauung (SD)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
maximal II-geschossig	max. 7,00 m	max. 11,50 m
maximal III-geschossig	max. 9,50 m	max. 14,00 m
Flachdachbebauung (FD)	Gebäudehöhe (GH)	
maximal I-geschossig	max. 4,00 m	
maximal II-geschossig	max. 7,00 m	

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die vorgenannten Höhenfestsetzungen gelten nicht für das Hauptgebäude der Kreuzkirche auf dem Flurstück 548, Flur 4, Gemarkung Dürwiß.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Die gemäß Plan festgesetzten Dachformen gelten jeweils für die Hauptbaukörper. Für eingeschossige Nebengebäude oder Anbauten wird generell eine Flachdachbebauung zugelassen.

Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 20°-40° zugelassen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Hauptgebäude der Kreuzkirche auf dem Flurstück 548, Flur 4, Gemarkung Dürwiß.

2. Dachaufbauten

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten darf 3/5 der Trauflänge der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Die maximale Breite eines Dachaufbaus darf 4,0 m nicht überschreiten.

Der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Firstlinie des Daches und der Oberkante der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.

2. Sumpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die Polizei zu verständigen.

4. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

5. Wärmepumpen

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren oder Ähnlichem ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Baumbestand

Bei dem Jungbaumbestand im Bereich des ehemaligen Kindergartens Schillerstraße (Flurstück 61, Flur 15, Gemarkung Dürwiß) handelt es sich um Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung. Diese sind unabhängig vom Stammumfang geschützt. Für die Entfernung der Bäume ist daher eine Genehmigung nach Baumschutzsatzung erforderlich.

7. Artenschutz

Zum Schutz von Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln sowie ggf. vorhandenen Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen Bäume nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September entfernt werden. Vor Abriss der Gebäude des ehem. Kindergartens (Flurstück 61, Flur 15, Gemarkung Dürwiß) ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen.