



## ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten: Max. 2 Wohneinheiten/Gebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe als Höchstmaß  
TH: max. 4,50m

FH Firsthöhe als Höchstmaß  
FH 1: max. 9,50m FH 2: max 8,50m

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß  
GH : max. 6,50m

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

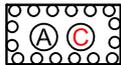


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

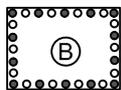


Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. I.6)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. I.6)

### 6. Sonstige Planzeichen



Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe textliche Festsetzungen I.5 Lärmschutz)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

FD Flachdach

SD Satteldach

PD Pultdach

↔ Firstrichtung

### 8. Sonstige Darstellungen



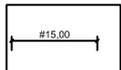
Sichtfelder gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für PKW / Radfahrer



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



Darstellung aus der Stadtgrundkarte Eschweiler nachrichtlich übernommen.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

#### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus begrenzt.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

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, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden in Abhängigkeit der gewählten Dachform gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 wie folgt festgesetzt:

<b>Satteldachbebauung (SD)</b>		<b>Traufhöhe (TH)</b>		<b>Firsthöhe (FH 1)</b>
max. 1-geschossige Satteldachbebauung	TH	max. 4,50 m	FH 1	max. 9,50 m
<b>Pultdachbebauung (PD)</b>		<b>Traufhöhe (TH)</b>		<b>Firsthöhe (FH 2)</b>
max. 1-geschossige Pultdachbebauung	TH	max. 4,50 m	FH 2	max. 8,50 m
<b>Flachdachbebauung (FD)</b>		<b>Gebäudehöhe (GH)</b>		
max. 1-geschossige Flachdachbebauung	GH	max. 6,50 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).

### I.3 Überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

*Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in dem, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld von baulichen Sichthindernissen (Bauliche Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind) ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.*

#### I.4 Stellplätze, Carports und Garagen

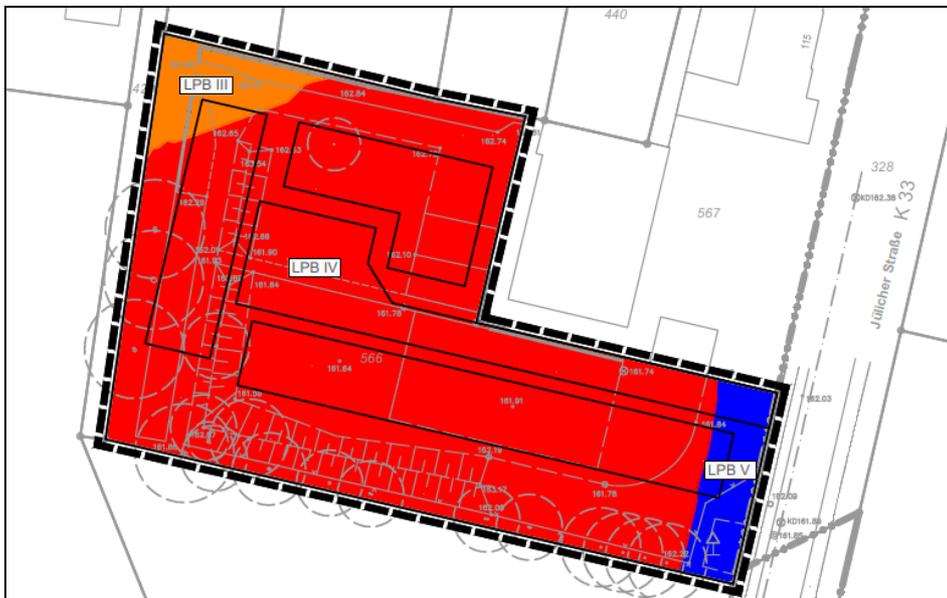
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude zulässig-

#### I.5 Lärmschutz

I.5.1 An den Gebäudeaußenwänden, die in der nachfolgenden Abbildung (Beiplan 1: Abb. 4.5.2 der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 105 - Südlich Rodelberg -“ der ACCON Köln GmbH (2/2018)) farbig mit den Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichnet sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungs-nischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

I.5.2 An den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich III: mindestens  $R'_{w,erf} = 35$  dB
- im Lärmpegelbereich IV: mindestens  $R'_{w,erf} = 40$  dB
- im Lärmpegelbereich V: mindestens  $R'_{w,erf} = 45$  dB



Beiplan 1

Verkehrslärm-situation

Lärmpegel-bereiche gem. DIN 4109 zum Schutz des Nachtschlafs

I.5.3 An allen Gebäudeaußenwänden sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.

- I.5.4 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

## I.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- I.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Bereich der öffentlichen Wendeanlage ein Einzelbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

- I.6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit **(A)** und **(C)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Schnitthecken mit Gehölzen der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. *Auf den mit **(A)** und **(C)** gekennzeichneten Flächen sind 5 Gehölze je lfdm zu pflanzen.*

*Die mit **(C)** gekennzeichnete Fläche ist in dem, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken.*

Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

### Artenliste 2:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

- I.6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf den mit **(B)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm; Sträucher: Hasel, Hartriegel, Feldahorn, Eberesche oder Holunder - 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 100 - 125 cm) vorzunehmen.

In den Lücken der zu erhaltenden Baumhecke auf den mit **(B)** gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 3 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Artenliste 3:**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität: Strauch/Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### II.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42°, gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper bei geneigten Dächern ist nur parallel zum Erschließungsweg zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

### II.2 Einfriedungen

*Einfriedungen innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldes sind auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken.*

## III. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 9, Flurstücksnummern 142, 143, 144 und 162 („Auf dem Sträßchen“, Eschweiler Röhe) wurden Kompensationsmaßnahmen zur Reaktivierung und Sicherung einer Streuobstwiese durchgeführt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 25.247 ÖW gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 105 - Südlich Rodelberg - zugeordnet.

## IV. HINWEISE

### **Kampfmittel**

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

### **Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### **Bodendenkmalpflege**

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **Gewässerschutz**

*Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.*

*Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).*

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.*

### **Erdbebenzone**

Nach DIN 4149 gehört Dürwiß zur Erdbebenzone 3 sowie zur Untergrundklasse T (Baugrundklasse C-T).