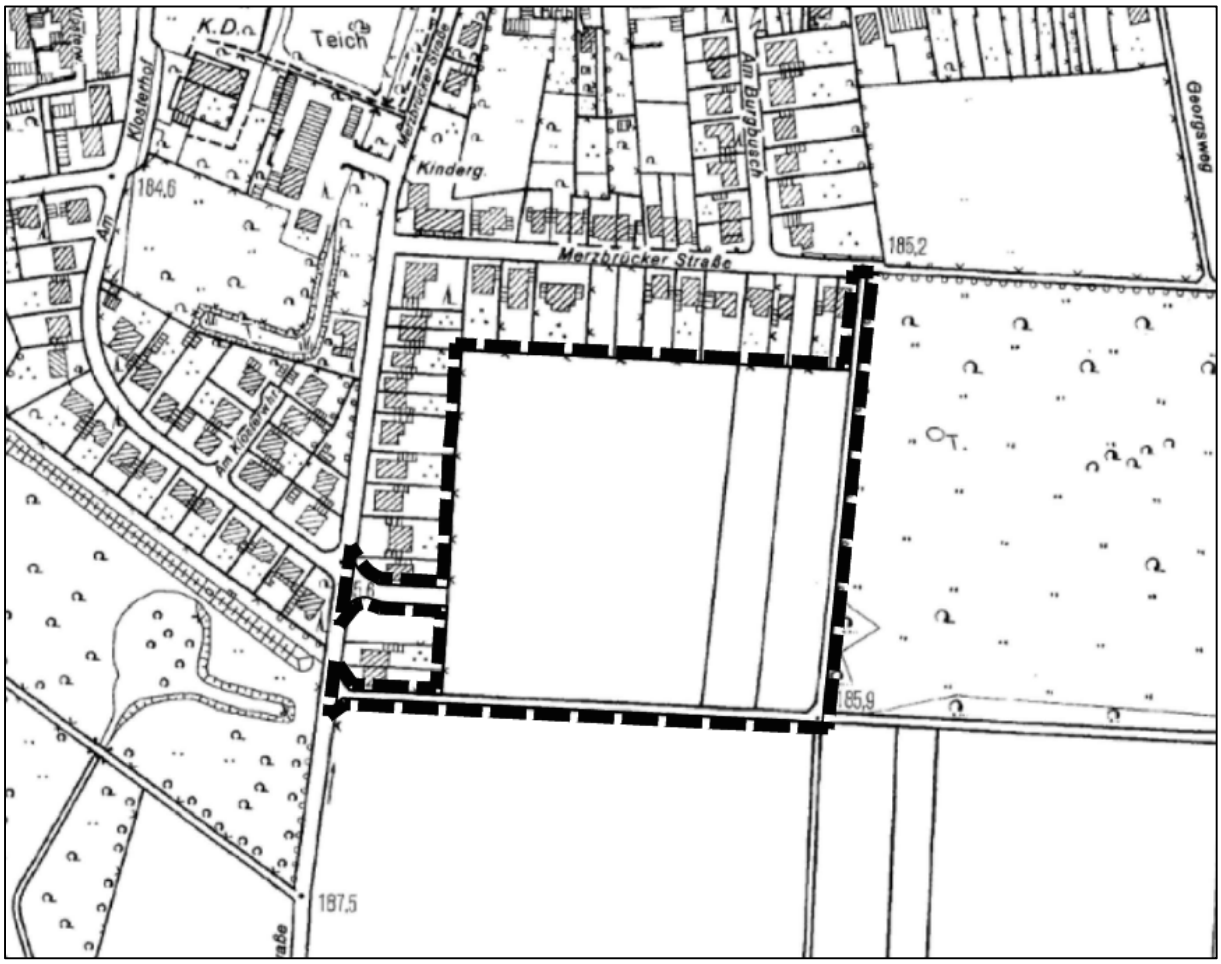
ANLAGE 5



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 296
- Merzbrücker Straße / Am Golfplatz -

Textliche Festsetzungen und Hinweise

OFFENLAGE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) die nachfolgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbegebiet
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

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

1.2.1 Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

1.2.2 Der untere Bezugspunkt für die jeweiligen maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) (1.2.3 – 1.2.6) ist die Höhe der Gradiente, der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

1.2.3 Die maximale **Traufhöhe** beträgt 4,50 m gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2). Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.4 Die maximale **Höhe** der II-geschossigen Flachdachgebäude beträgt bis zur Oberkante der Attika 7,0 m, gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2).

1.2.5 Die maximale **Firsthöhe** eines Satteldaches beträgt 10,50 m, gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2). Als First gilt die Oberkante der obersten Dachbegrenzung.

1.2.6 Die maximale **Firsthöhe** eines Pultdaches beträgt 8,50 m, gemessen über dem unteren Bezugspunkt (vgl. 1.2.2).

I.3 Überbaubare Flächen

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für ebenerdige und nicht überdachte Terrassen um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden. Wintergärten sind nicht zugelassen.

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

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Zusätzlich ist zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie eine Stellplatzfläche in einer maximalen Breite von 5,00 m und einer maximale Tiefe von 5,00 m zugelassen. Diese Flächen sind versickerungsfähig herzustellen.

I.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § (1) Nr. 20 und 25a BauGB

I.5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Zuge der Erschließung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen. Der Abschlussbericht ist der StädteRegion Aachen, Umweltamt vorzulegen.

I.5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten.

I.5.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit **A im Quadrat** gekennzeichneten Flächen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sowie entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Außengrenzen des Versickerungsbeckens freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze mit niedriger Wuchshöhe werden außen und höher werdende Gehölze werden innen gepflanzt (stufiger Pflanzenaufbau). Mittig in die Gehölzflächen werden insgesamt 15 Einzelbäume der Artenliste 2 integriert.

I.5.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit **B im Quadrat** gekennzeichneten Flächen Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 4 anzulegen. Es ist eine Mindesthöhe der Schnitthecke von 1,50 m zu gewährleisten. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

I.5.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit **C im Quadrat** gekennzeichneten Flächen (Spielplatz) drei Einzelbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

I.5.6 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind an geeigneter Stelle sechs Einzelbäume der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz gesichert. Die Pflanzbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusähen oder mit Bodendecker zu bepflanzen. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

I.5.7 Die Fläche des Versickerungsbeckens ist mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung des Versickerungsbeckens.

I.5.8 Die vollständige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen **A und B im Quadrat** erfolgt, wenn bei 50% der Baugrundstücke der Rohbau fertiggestellt ist.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

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

Artenliste 2:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Artenliste 3:

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

Pflanzqualität:
Hochstamm, 4 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 20 -25 cm

Artenliste 4:

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

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

I.6 **Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 89 BauO NRW

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis 42°, gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Flachdächer zulässig. Die Lage, Form und Neigung der zulässigen Dächer ist im Bebauungsplan näher bezeichnet. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Die Firstrichtung der Hauptbaukörper bei geneigten Dächern verläuft parallel zur Erschließungsstraße.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit grau bis schwarz festgelegt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Dachgauben sind nur auf Satteldächern mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.
- Bei Gebäuden mit gemeinsamer Giebelwand sind die Trauf- und Firsthöhen, die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Farbe des Fassadenmaterials einheitlich zu gestalten.
- Vorgärten sind zu begrünen, Schotterflächen sind unzulässig.

I.7 Archäologische Konfliktfläche

In der im Bebauungsplan dargestellten archäologischen Konfliktfläche sind archäologische Befunde zu erwarten. Innerhalb der Konfliktfläche sind die Erdeingriffe für den Kanal, das Versickerungsbecken und für Keller durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Erst danach kann eine bauliche Nutzung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, erfolgen.

Die nicht unterkellerten Gebäude werden auf einem Gründungspolster errichtet. Hierzu ist es erforderlich, das wieder aufgefüllte Erdreich bis auf den Grabungshorizont der bereits durchgeführten archäologischen Untersuchung abzutragen, da eine Gründung auf dem nach der Grabung wieder angefüllten Boden statisch nicht möglich ist. Bei der durchgeführten Untersuchung wurde der Grabungshorizont zur Absicherung vor dem Verfüllen mit einem Geotextil abgedeckt. Es darf in dem im B-Plan dargestellten „Konfliktbereich" das wieder angefüllte Erdreich nur bis auf das Niveau des Geotextil (Grabungshorizont) abgetragen werden. Auf diesem Niveau ist dann das Gründungspolster zu erstellen, ein Eingriff in den Grabungshorizont ist zu vermeiden. Sollte ein Eingriff in den Grabungshorizont zwingend erforderlich werden, ist dieser Eingriff archäologisch zu begleiten.

Die Bauanträge im folgenden Baugenehmigungs- / anzeigeverfahren innerhalb dieser Konfliktfläche sind zusätzlich mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Einzelfall abzustimmen. Gleiches gilt für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie für die Anlage des Versickerungsbeckens innerhalb des Konfliktbereiches.

II ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 10, Flurstücksnummern 41, 42 und 45 werden Kompensationsmaßnahmen zur Reaktivierung und Sicherung einer Streuobstwiese durchgeführt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von 59.587 Ökopunkten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 296 – Merzbrücker Straße / Am Golfplatz – zugeordnet.

III HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Sollte trotz erfolgter archäologischer Sachstandsermittlung bei Bodeneingriffen archäologische Substanz (Bodendenkmal) zu Tage kommen, werden Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten ausdrücklich weiterhin 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 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittelbeseitigung
Eine Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Auf geringen Teilflächen war eine Detektion nicht möglich. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen
Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigten.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird um Beachtung des Merkblatts für die Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

Höhen im Bereich der Verkehrsflächen
Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Gradiente sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. I.2) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Die Höhenplanung entspricht der Vorplanung. In der Entwurfs- und Ausführungsplanung können sich ggf. Höhenveränderungen ergeben und Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.