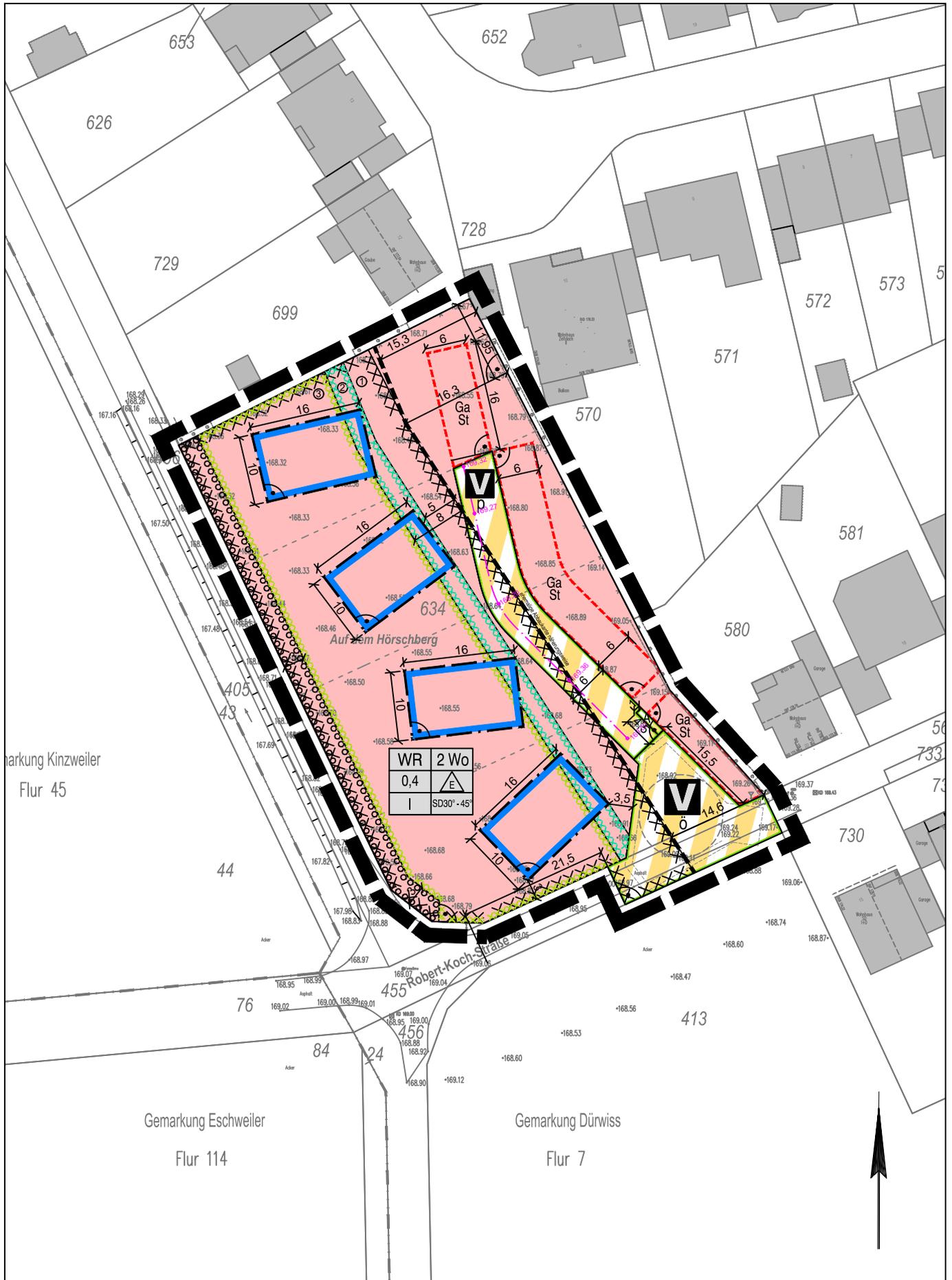


**STADT ESCHWEILER  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 11  
 - WESTLICH ROBERT-KOCH-STRASSE -**

**ANLAGE 4**

Stand: Januar 2021

M 1 : 750

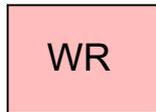


Stand: Januar 2021

Legende zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1 / 2

1. Art der baulichen Nutzung



Reine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen:  
max. 2 Wohnungen/Wohngebäude je Baugrundstück

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



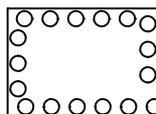
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, privat

A Zweckbestimmung: Abstellfläche für Abfallbehälter an Abholtagen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen

Stand: Januar 2021

## Legende zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

2 / 2



Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgeht;  
hier: aufgeschütteter Boden

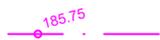
----- ehemalige Abbaukante näherungsweise



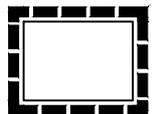
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen  
gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind;  
hier: Bereich für Bebauung ohne Unterkellerung und nur von Westen her ergründet



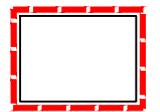
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen  
gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind;  
hier: Ausführung der Bebauung mit Teilunterkellerung in bewehrter Stahlbetonweise



geplante Straßengradienten mit Höhenangaben; Meter ü. NHN (DHHN 2016)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### 7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

SD Satteldach

30°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

### 8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenze

634

Flurstücksnummer



Gemarkungsgrenze



Flurgrenze

+168,88

Höhenpunkt (DHHN 2016)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

#### I.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

#### I.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird auf maximal 2 je Baugrundstück begrenzt.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

#### I.2.1 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die nachfolgend definierten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen ist die Höhe der Gradientenlinie der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmittelpunkt keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen.

#### I.2.2 Höhe baulicher Anlagen

TH Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Traufflinie. Die Traufflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

FH Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m betragen.

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

Die mittlere Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze darf maximal 3,0 m über dem unteren Bezugspunkt betragen.

### I.3 Überbaubare Flächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO für ebenerdige Terrassen und Terrassenüberdachungen in südwestlicher und westlicher Richtung um bis zu maximal 4,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der Terrassen darf insgesamt maximal 55 qm nicht überschreiten.

### I.4 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen nur in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

**I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

**I.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der untenstehenden Artenliste in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste:

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

**I.7 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind entsprechend § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

**I.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

I.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 45° zulässig.

I.8.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Dachgauben sind nur auf Satteldächern mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.

## II. KENNZEICHNUNGEN

- II.1 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit ① gekennzeichnete Fläche, unter der der Bergbau umgeht:  
Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind in der gekennzeichneten Fläche so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen. Vor Baubeginn ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.
- II.2 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit ② gekennzeichnete Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:  
Der gekennzeichnete Bereich 2 (5,0 m westlich der Abbaukante bis 8,0 m westlich der Abbaukante) ist von Lastabtrag freizuhalten. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen hier nur ohne Keller und nur mit auskragender Gründung von Westen her errichtet werden. Der Lastabtrag der Gründung muss auf die Fläche mit der Kennzeichnung 3 erfolgen. Der Bergschadensverzicht bleibt auf diesen Flächen bestehen.
- II.3 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit ③ gekennzeichnete Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:  
Im gekennzeichneten Bereich sind Keller zulässig. Die Bebauung ist in bewehrter Stahlbetonweise auszuführen (Bodenplatte und Kelleraußenwände). Die Konstruktion muss unterschiedliche Bodenbewegungen schadfrei abtragen können.

## III. HINWEISE

### *Abfallentsorgung*

Der private Stichweg ohne Wendemöglichkeit kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter am Tag der Leerung in die dafür vorgesehene Fläche am Einmündungsbereich am Wendehammer bringen müssen.

### *Bodenbeschaffenheit*

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ — DIN EN 19971 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 201012 Nr. A 2.2.2 vor. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 19971 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### *Kampfmittelbeseitigung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit vermehrten Bodenkampfhandlungen. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Aufgrund des hier offenen Tagebaus nach 1945 sind die konkreten Maßnahmen sowie der ggfs. abzuschiebende Bereich zur Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn im Baugenehmigungsverfahren mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

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.

#### *Bodendenkmalpflege*

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen nicht, Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Eschweiler 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 - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

#### *Erdbebenzone / Untergrundklasse*

Nach DIN 4149 gehört Dürwiß zur Erdbebenzone 3 sowie zur Untergrundklasse T (Baugrundklasse C-T). Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Thermische Nutzung des Erdreichs*

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### *Geologische Störung*

Eine eventuelle Beeinflussung der Bebaubarkeit im Plangebiet kann durch die geologische Störung „Hörschberg-Sprung“ nicht ausgeschlossen werden.

**STADT ESCHWEILER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 11  
- WESTLICH ROBERT-KOCH-STRASSE -**

**ANLAGE 4**

Stand: Januar 2021

M 1 : 750

