



STADT ESCHWEILER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 127 – FELDSTRASSE/WILHELMSTRASSE –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (allgemein zulässige Nutzung) und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzung) ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Von der Festsetzung der Mindestzahl der Vollgeschosse sind Garagen und Nebenanlagen ausgenommen.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten wird.

I.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Der seitliche Grenzabstand ist der von der Erschließungsstraße aus gesehene links- und rechtsseitige Abstand des Hauptgebäudes zur benachbarten Grundstücksgrenze.

I.5 Bauweise

Abweichende Bauweise

Gebäude sind zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 682 (Wilhelmstr. 66a) ohne seitlichen Grenzabstand und zum südöstlich angrenzenden Flurstück 885 mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

I.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL 1

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der Garagen.

GFL 2

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der Garagen und Stellplätze.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.

II.2 Einfriedungen

Betonzäune, Betonwände und Betonelemente sind als Einfriedung unzulässig.

II.3 Vorgärten

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

Als Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Baugrenze definiert.

III. KENNZEICHNUNGEN

Bergbau

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung als Folge des Braunkohlenbergbaues besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

IV. HINWEISE

IV.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW“, Juni 2006.

IV.2 Artenschutz

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen (Baumfällungen, Beseitigung der Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation, Entfernung/Abtransport des Schnittguts) sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG sind einzelfallbezogen zu beachten.