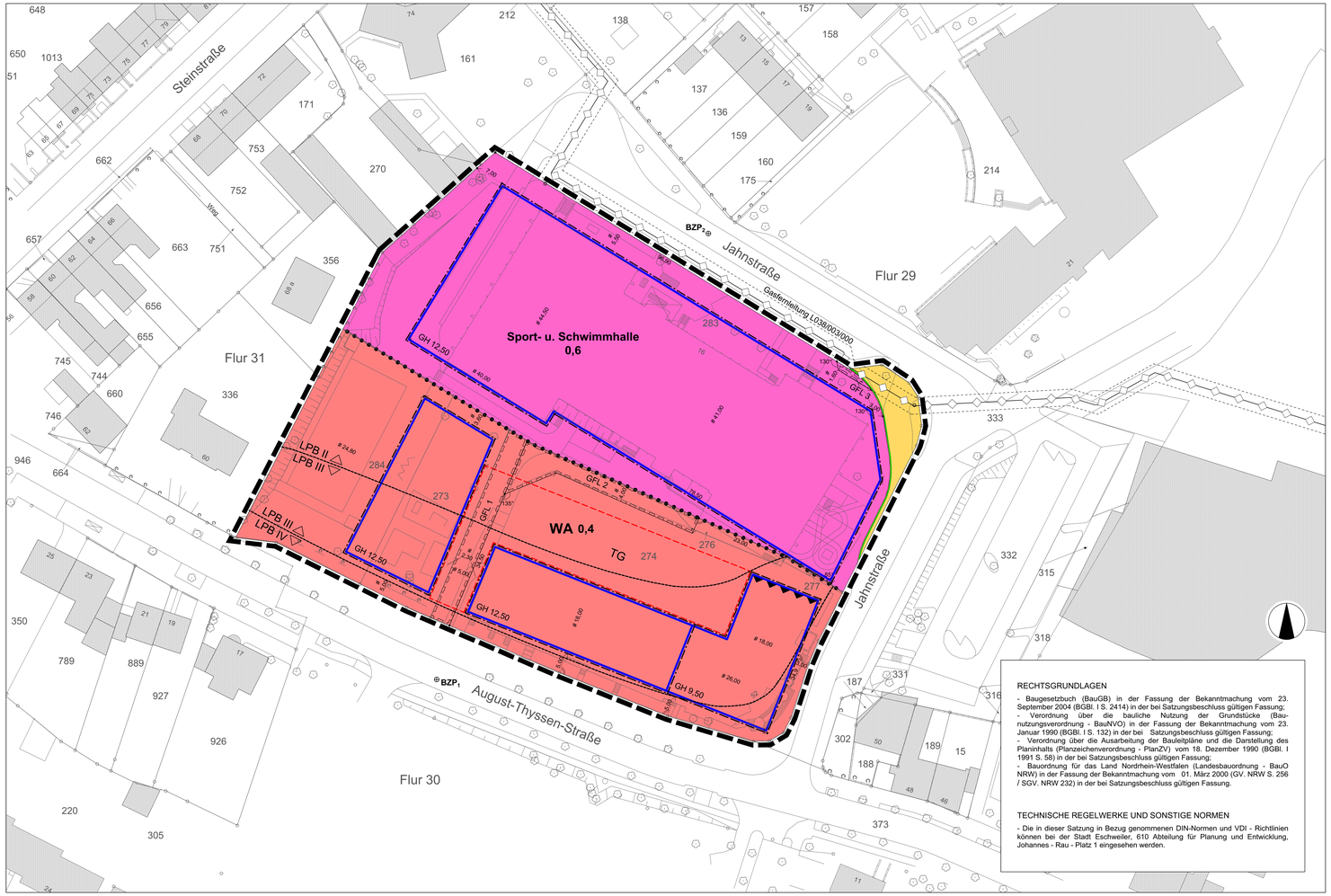
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 12/10. ÄND. - JAHNSTRASSE -



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256 / SGV. NRW 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN

- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.

Eschweiler, den 20. 03. 2018

..... gez. Dr. Hartlich ..... L.S.
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: 06.10.2016

Aachen, den 16.04.2018

..... gez. Preuth ..... L.S.
Städtischer Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 23.06. 2016 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 12 / 10. Änd. - Jahnstraße - aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 26.07.2016 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 19.04.2018

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 04.08.2016 bis 04.09.2016

Eschweiler, den 19.04.2018

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 21.09.2017, in der Zeit vom 09.10. 2017 bis 10.11.2017 offengelegen

Eschweiler, den 19.04.2018

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 20.06.2018 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 25.06.2018

... gez. Bertram..... L.S. ... gez. Kendziora .....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 26.06.2018 am 27.06.2018 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 29.06.2018

..... gez. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

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 des Allgemeinen Wohngebietes die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt (siehe Einschrieb in den Bauferstern).
Die maximale Gebäudehöhe (GH in Metern) ist das Maß zwischen dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile. Dabei gilt der Bezugspunkt BZP_1 in der August-Thyssen-Straße für das Allgemeine Wohngebiet, der BZP_2 in der Jahnstraße für die Fläche für den Gemeinbedarf.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen der Gebäudetechnik wie Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden. Die Einzelanlagen dürfen eine Größe von jeweils 20,0 m^2 nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

2.2 Zulässige Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zwischen der vorderen Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Hecken, Fahrradstellplätzen und Abfallbehältern, ausgeschlossen.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Für die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
- Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Leitungsträger sowie
- Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

5.2 Für die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
- Fahrrecht für die Feuerwehr und die Leitungsträger sowie
- Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, für den Einsatz von Feuer-, Lösch- und Rettungsgeräten ausreichend zu befestigen und für die dauernde Benutzbarkeit zu erhalten.

5.3 Für die mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Tiefgaragen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärmschutz
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des WA-Gebietes sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erfüllen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ dB	
	Wohnräume etc.	Büros etc.
II	≥ 30	≥ 30
III	≥ 35	≥ 30
IV	≥ 40	≥ 35

Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau' in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.

7.2 Lärm technischer Anlagen im Bestand
Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile der Sport- und Schwimmhalle müssen bei Realisierung der südlich angrenzenden Wohnbebauung in ihrer Gesamt-Schallleistung auf folgende immissionswirksame Schallleistungspegel begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum: Tagzeit
Schallleistungspegel: $L_{WA,zul.}$ = 87 dB

Beurteilungszeitraum: Nachtzeit
Schallleistungspegel: $L_{WA,zul.}$ = 80 dB

Abweichungen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im abschließenden Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass alternative Schutzmaßnahmen ebenfalls zu einem zulässigen Immissionsschutz führen.

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Um die Standortsicherung der bestehenden Außenrutsche zu gewährleisten, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

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

8.1 Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig.

8.2 Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich von Vorgärten sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,8 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

II. KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden
Das gesamte Plangebiet wird aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik' DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 ‚Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen, der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. 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 sind zu verständigen.

3. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der altlastenverdächtigen Fläche „Ehemalige Drahtfabrik (Kataster Nr. 5103/0203). Bei bisherigen Untersuchungen wurden u.a. inhomogene z.T. schwermetallhaltige Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden. Bisher unbekannte lokal begrenzte Verunreinigungen des Untergrundes können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deswegen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche sind dem Umweltamt der StädteRegion vorzulegen.

4. Gasfernleitung
Die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
Im Bereich der Gasfernleitung der Thyssengas sind die „Allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen" sowie das Merkblatt „G0.6 Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen" der Thyssengas GmbH zu beachten.

5. Artenschutz

Sollte der Abriss der Bestandsbebauung in der Zeitspanne zwischen dem 01.03. und dem 31.10. erfolgen, ist eine erneute Überprüfung des Artenschutzes vorzunehmen.

6. Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- GH 12,50 — maximale Gebäudehöhe in Metern (siehe textl. Fests. unter 2.)

3. Baugrenzen und Baulinien
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Fests. unter 5.)
- LPB II / LPB III — Abgrenzung der relevanten Lärmpegelbereiche (LPB)
- Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textl. Fests. 7.3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TG — Zweckbestimmung Tiefgarage
- ⊕BZP — Bezugspunkt 1 = 141,48 m ü. NHN (im DHHN2016) Bezugspunkt 2 = 141,63 m ü. NHN (im DHHN2016)
- 5,00 — Vermaßung in Metern
- # 5,00 — Parallele Vermaßung in Metern
- Ferngasleitung (nachrichtliche Übernahme) mit beidseitigem Schutzstreifen der Thyssengas GmbH

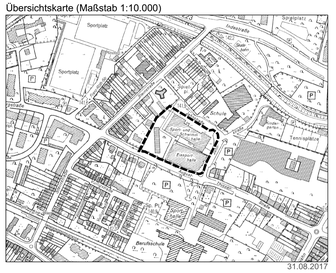
6. Bestand
- 36 — Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenzen Bestand
- 739 — Flurstücksnummern
- Flurgrenzen

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 12/10. ÄND. - JAHNSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER M 1:500 FLUR 29

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



31.08.2017