STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 51 - ODILIENSTRASSE - 7. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- (1,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O — Offene Bauweise
- G — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- Bahnanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga/Cp..... Zweckbestimmung: Carports / Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

Kennbuchstaben für
- gr¹..... Gehrecht zugunsten der Anlieger
- gr²..... Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- fr..... Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr..... Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind (siehe Kennzeichnung 2.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

ERLÄUTERUNGEN ZUR KARTENGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- X — Wirtschaftsgebäude oder Garage
- 123 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 149.51 — Höhenangabe vorhandenes Gelände

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

I. Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich des historischen Stadtkerns südlich der Inde werden die unter II. genannten Nutzungen ausgeschlossen.

II. Im Geltungsbereich des festgesetzten Mischgebietes (**MI**) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

(1) Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.

(2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Passiver Schallschutz

Für die mit •••••••••••• gekennzeichneten, bahnseitigen Gebäudewände wird ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R'w = 35 dB festgesetzt. Das festgesetzte Gesamt-Schalldämmmaß entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzwürdigen Aufenthaträume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben; der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

An der bahnseitigen Gebäudewand sind keine zum Lüften notwendigen Fenster vorzusehen. An zum Schlafen bestimmten Räumen an dieser Gebäudewand ist an den Fenstern eine Zwangsbelüftung vorzusehen.

Kennzeichnungen

1. Das Plangebiet wird gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung als Folge verlassener Grubenbaue des Bergbaues besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.
2. Der nördliche Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Da selbst bei gleichmäßiger Belastung dieser Böden mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen ist, sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Teil des Plangebietes ist daher gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

   Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweise

1. **Hinweis zur Bauwerksabdichtung**

   Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.
2. **Hinweis zu Grundwasserabsenkungen**

   Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 20. 03. 2006
Stadtplanung

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: April 2003
Eschweiler, den 20. 03. 2006
Stadt Obervermessungsrat

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 04. 06. 2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 51, 7. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 06. 06. 2003 bekannt gemacht.
Eschweiler, den 20. 03. 2006
Bürgermeister — Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte entsprechend dem Beschluss vom 06. 06. 2003 in der Zeit vom 04. 07. 2003 bis 18. 07. 2003.
Eschweiler, den 20. 03. 2006
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom 19. 10. 2005 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 31. 10. 2005 bis 02. 12. 2005 öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den 20. 03. 2006
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom 29. 03. 2006 als Satzung beschlossen.
Eschweiler, den 04. 04. 2006
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 05. 04. 2006 am 06. 04. 2006 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 07. 04. 2006
Erster und Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über 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 1990-PlanV 90) vom 18.Dezember 1990
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV. NW. S. 256/SGV. NRW. 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 51
- ODILIENSTRASSE –
7. ÄNDERUNG

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 30, 41

M. 1 : 500

STAND
OKTOBER 2005
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000

