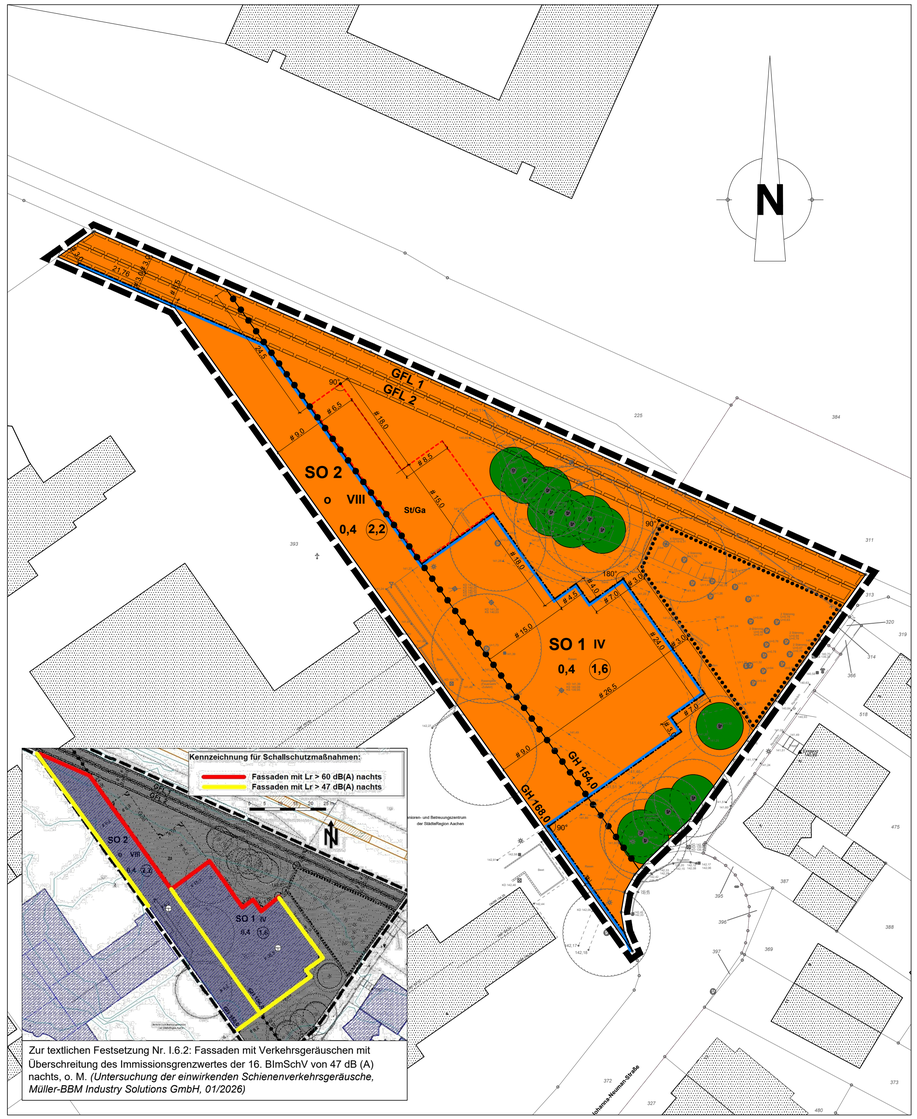
STADT ESCHWEILER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 51 - ODILIENSTRASSE -



Zur textlichen Festsetzung Nr. I.6.2: Fassaden mit Verkehrsgeräuschen mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 47 dB (A) nachts, o. M. *(Untersuchung der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 01/2026)*

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Pflegeheime und zugehörige Anlagen
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ausschließlich Anlagen der stationären Pflege sowie zugehörige Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig. Insbesondere sind allgemein zulässig:
- Wohnungen für Auszubildende und Angehörige von betreuten Personen
- Stellplätze und Fahrradstellplätze
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO)

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen ergibt sich aus dem oberen Fassadenabschluss des Baukörpers einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

I.2.2 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) ist bis zu einer zusätzlichen Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Aufbauten müssen bei Flachdächern mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen allseitig durch Terrassen und Balkone um maximal 2,00m auf maximal 50% der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

I.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

I.4.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

I.4.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen.

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

I.5.1 Die als GFL 1 markierten Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte dienen folgender Nutzung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler.
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

I.5.2 Die als GFL 2 markierten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen folgender Nutzung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers.
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

I.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.6.1 Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der jeweils baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.
Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.
Im Bauvollzug sind die konkreten Schallschutzanforderungen zu ermitteln und baulich umzusetzen. Auf Nr. 4.4.5. 7 DIN 4109-2 „Überlagerung mehrerer Schallimmissionen" wird hingewiesen.

I.6.2 Verkehrsgeräusche

An Fassaden, an denen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von ≤= 70/60 dB (A) tags / nachts hervorgerufen werden, jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Altenheime / Pflegeeinrichtungen in Höhe von 57 dB (A) tags und 47 dB (A) nachts überschritten werden (siehe Planzeichnung), ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von dieser Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster belüftet werden kann, an dem die o. g. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden oder durch einen geeigneten verglasten Vorbau ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird.
Die Anordnung von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 von Wohnungen ist an den in der Abbildung auf der Planzeichnung rot gekennzeichneten Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von mehr als 60 dB (A) nachts unzulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten) vor dem geöffneten Fenster Lärmbeurteilungspegel von 57 db (A) tags sowie 47 dB (A) nachts eingehalten werden. Diese Räume sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (oder gleichwertigen Maßnahmen) auszustatten. Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht wesentlich mindern, sie sollen ein geringes Eigengeräusch aufweisen.

I.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

I.7.1 Erhaltung von Bäumen

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

I.7.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.
Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zugelassen. Entlang der östlichen Grenze darf eine Einfriedung gemäß II.2 vorgenommen werden.

I.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.8.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht zur Erschließung genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind insektenfreundliche Stauden zu verwenden.
Die Anlage von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten ist generell unzulässig.

I.8.2 Dachbegrünung

Flachdächer baulicher Hauptanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln, Fenster, Glasdächer oder Dachterrassen. Unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorzusehen. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.
Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12cm sowie Pflanzen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

II.1 Dächer sind generell als Flachdächer auszubilden. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von maximal 10%.

II.2 Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken sind als transparente Zäune bei Bedarf in Verbindung mit Stützmauern oder als Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,00m über Gelände herzustellen. Ein transparenter Zaun besteht aus einer Fläche, die maximal zu 20% geschlossen sein darf.

III HINWEISE

III.1 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

III.2 Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

III.3 Erdbebenzone
Gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

III.4 Grundwasser
Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Keller und Gründungen sind entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen und auszuführen.
Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches bzw. Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

III.5 Starkregen
Nach der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) aus dem Jahr 2021 könnten das Plangebiet oder Teile davon bei Starkregenereignissen überflutet werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind ggf. von den jeweiligen Eigentümer*innen zu treffen.

III.6 Niederschlagswasserbeseitigung
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

III.7 Baumschutz
Bauliche Anlagen und Versiegelungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Terrassen und Wege sind möglichst mit wasserdurchlässigen sickerfähigen Materialien zu befestigen; hierbei ist auf den Schutz des jeweiligen Wurzelbereichs zu achten.
Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind zu beachten.

III.8 Artenschutz (Außenbeleuchtung)
Für Außenbeleuchtungen sollen Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich eingesetzt werden. Die Störwirkung von Licht soll durch einen entsprechenden Abstrahlwinkel und der Reduzierung der Helligkeit minimiert werden.
Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

III.9 Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes
Stellplätze und Garagen sind so herzustellen, dass Blendwirkungen auf der angrenzenden Bahnstrecke vermieden werden.
Fenster und verglaste Vorbauten in Richtung der angrenzenden Bahnstrecke sind mit reflexionsarmen Materialien auszuführen, um Blendwirkungen zu vermeiden.
Bei der Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sowie bei Ersatzpflanzungen in der Nähe der angrenzenden Bahnstrecke ist sicherzustellen, dass der Bahnbetrieb durch die sich entwickelnde Vegetation nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheime und zugehörige Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
1,6 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
GH 154,0 — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
Baugrenze

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
GFL 1/2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
7 — Bestandsgebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenzen Bestand
225 — Flurstücksnummern
Bäume Bestand
141,49 — Gebäudehöhen in m ü. NHN

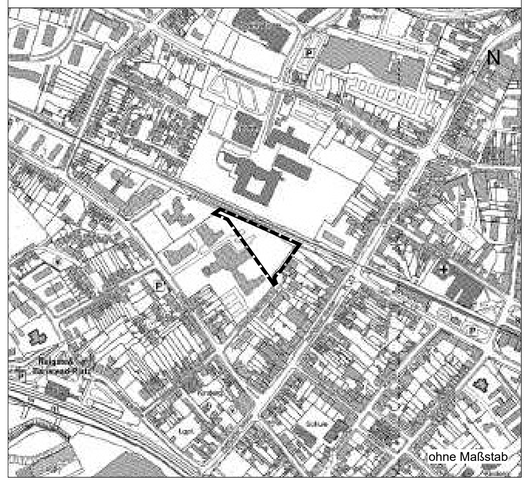
STADT ESCHWEILER

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 51

- ODILIENSTRASSE -

M. 1:500

GEMARKUNG ESCHWEILER — FLUR 30/41



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 18.03. 2026

... gez. F. Schoop ... L.S.
Amtsleiter Planungsamt

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

Stand der Planunterlagen: 30.01.2026

Aachen, den 02.09.2026

... gez. M. Sc. J. Franken ... L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 28.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 51, 8. Änderung - Odilienstraße - aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 11.02.2026 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 23.03.2026

... gez. A. Vogelheim ... L.S.
Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... .20..... bis ..... .20..... .

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 28.01.2026, in der Zeit vom 13.02.2026 bis 16.03.2026 veröffentlicht.

Eschweiler, den 23.03.2026

... gez. A. Vogelheim ... L.S.
Technischer Beigeordneter

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 08.07.2026. übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Eschweiler, den 09.07.2026

... gez. P. Nowicki ... L.S. ... gez. Fehr ...
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28.07.2026 am 29.07.2026 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 31.07.2026

... gez. A. Vogelheim ... L.S.
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung;

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 21. Juli 2018 (GV. NRW 2018. S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN

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