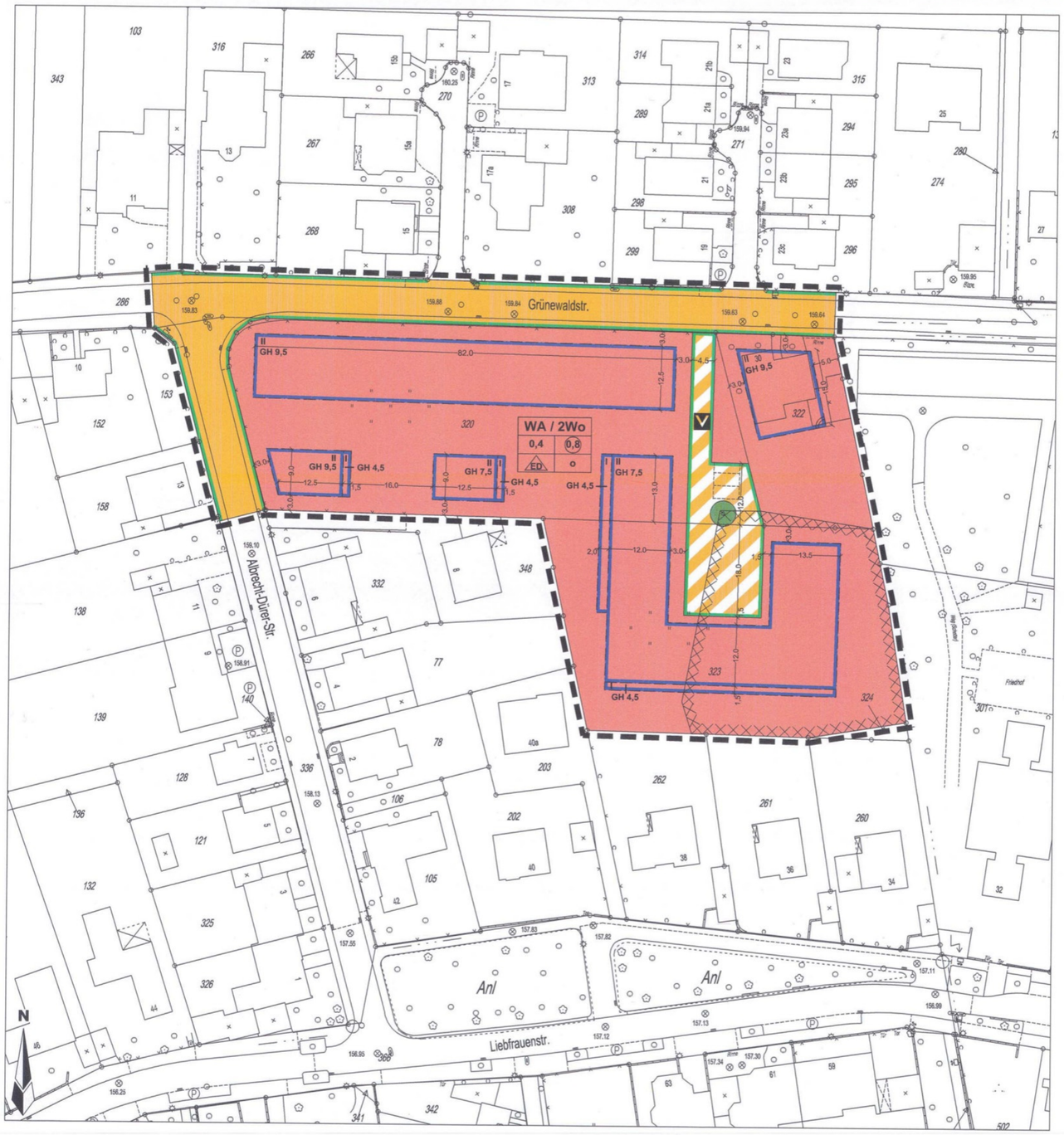
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 198 - SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE -



Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile und der Bezugshöhe.

2.2 Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf dem zeichnerisch festgesetzten Standort ein standortgerechter großkroniger Baum (Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche
In dem gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind deren Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

II KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Der gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III HINWEISE

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittel

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 9,5 — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Sonstige Darstellungen

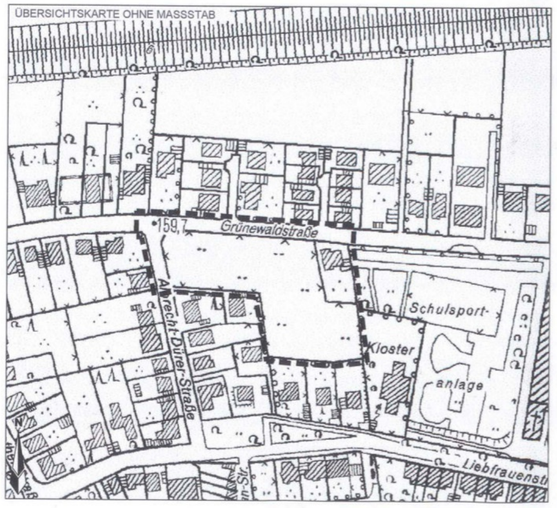
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vermaßung
geplante Stellplätze (ohne Normcharakter)

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 198
- SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 97

ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSSTAB



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 12. 03. 2014

Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

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: Februar 2013

Aachen, den 08.04.2014

Stadt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 15. 05. 2013 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 198 - Südlich Grünewaldstraße - aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 29. 05. 2013 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 09. 04. 2014

Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 06. 06. 2013 bis 21. 06. 2013.

Eschweiler, den 09. 04. 2014

Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 19. 09. 2013, in der Zeit vom 07. 10. 2013 bis 08. 11. 2013 offengelegen.

Eschweiler, den 09. 04. 2014

Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 21. 01. 2014, in der Zeit vom 05. 02. 2014 bis 07. 03. 2014 erneut offengelegen.

Eschweiler, den 09. 04. 2014

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 02. 04. 2014 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 09. 04. 2014

Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 10. 04. 2014 am 11. 04. 2014 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 14. 04. 2014

Technischer Beigeordneter

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, 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 sind zu beziehen über die Beuth - Vertrag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.