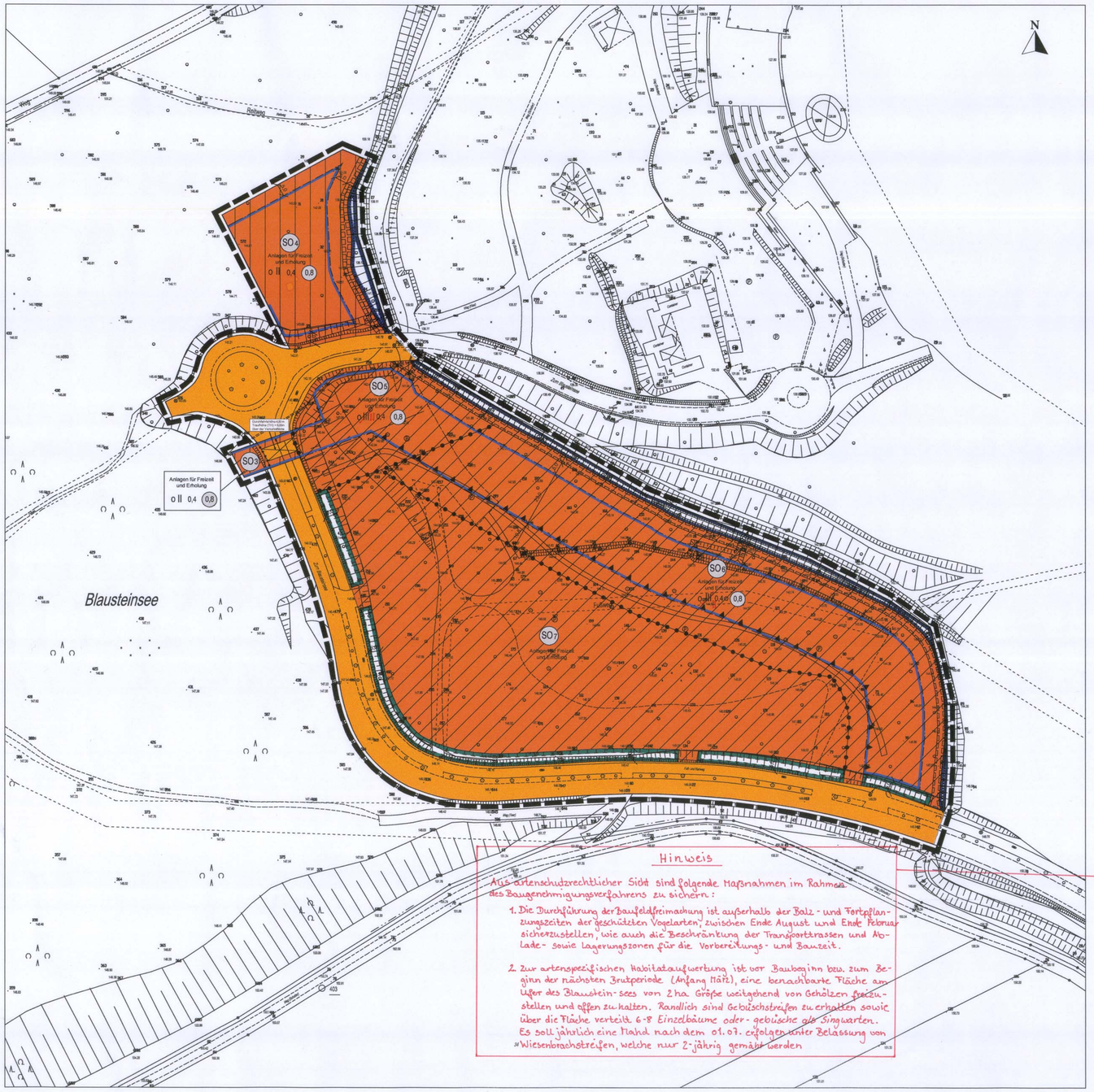
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 250/1.Änd. - Zum Blaustein-See -



Textliche Festsetzungen

1. **Sondergebiet SO 3**

   Im SO 3 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können freizeitbezogene Sporteinrichtungen, wie Tennisplätze, Minigolfanlagen, Beachballfelder, etc. zugelassen werden.

2. **Sondergebiet SO 4**

   Im SO 4 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

3. **Sondergebiet SO 5**

   Im SO 5 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

4. **Sondergebiet SO 6**

   Im SO 6 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

5. **Sondergebiet SO 7**

   Im SO 7 -Gebiet sind Anlagen für Stellplätze zulässig.

~~7.~~ ~~6.~~ **Passiver Schallschutz**
Festgesetzt wird ein resultierendes Gesamt-Schalldämmaß von

erf. R'w 30 dB.

Dies entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

6. Maß der baulichen Nutzung
In den Sondergebieten SO5 und SO6 kann auf maximal 10% der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Überschreitung der festgesetzten Geschosszahl ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist im übrigen einem nicht als Vollgeschoss geltendem Staffelgeschoss gem. BauO NRW entspricht.

KENNZEICHNUNG

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aus den folgenden Gründen erforderlich sind:

1. Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies trifft auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge zu.
2. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen, müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.
3. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung in rot !

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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung
   - SO3 — Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Freizeit und Erholung"
   - SO 3-7 — (siehe Textliche Festsetzungen)
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - ~~z.B. III~~ II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Sondergebietes
    - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
    - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    - passive Schallschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzungen)

STADT ESCHWEILER

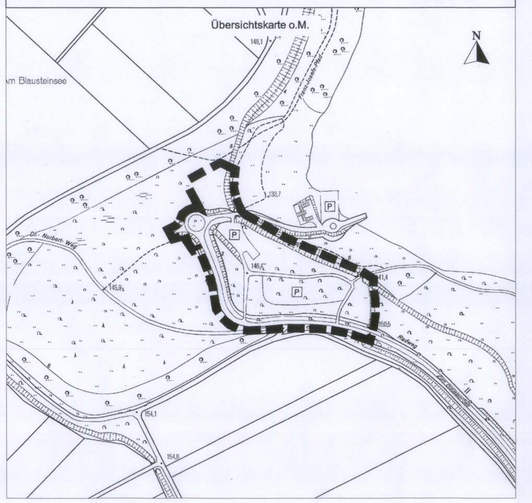
BEBAUUNGSPLAN 250/1. Änd.

- Zum Blaustein-See -

GEMARKUNG LOHN — M. 1:1000 — FLUR 25

Stand Mai 2009

Übersichtskarte o.M.



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 13. . 01. . 2010

Amtsleiter Planungs- u. 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: 17. Mai 2009

Eschweiler, den 06. 01. . 2010

Städt.Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt-und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 13. . 06. . 2009 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 250/1. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 01. . 01. . 2009 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 13. . 01. . 20 10.

Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 04.08.2008 bis 18.08.2008 .

Eschweiler, den 13. . 01. . 2010.

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 23. . 08. . 2009, in der Zeit vom 10. . 09. . 2009 bis 10. . 09. . 2009 offengelegen.

Eschweiler, den 13. . 01. . 2010.

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 16. . 12. . 2009 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 13. . 01. . 2010.

Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 19. . 01. . 2010 am 19. . 01. . 2010 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 19. . 01. . 2010.

Erster und Technischer Beigeordneter