Stadt Eschweiler Bebauungsplan Nr. 263 - Ringofengelände -



KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

   Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgebeuteten Ziegeltonlagen. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrund-verhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind deshalb nicht auszuschließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Rüttelstopf und Gründungspfählen sind deshalb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Silgwerkes mit groben Fundament- und Bauschutteresten im Untergrund zu rechnen.

   Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden, u.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

   Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark setzungsempfindlich wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:
   - Im Bereich von Haus-Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
   - Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
   - Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

Teilbereiche des Ringofengeländes sind entsprechend § (5) Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Sowohl im südwestlichen als auch im nordwestlichen Bereich des „Ringofenfeldes" sowie im Einbaubereich der von der Feuerwache stammenden Ablagerung wurden erhebliche Belastungen im Untergrund durch umweltrelevante Schadstoffe nachgewiesen. Diese Bereiche sind an zu versiegeln, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit das Auswaschen von Schadstoffen unterbunden wird. Eine Dokumentation der Maßnahme ist dem Kreis Aachen vorzulegen.

HINWEISE

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:
   - Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
   - Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.
   - Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt des Kreises Aachen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.
2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark setzungsempfindlich wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.
3. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt Kreis Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz, Altlasten, Tel.: 0241/5198-407, 814 oder -287) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässige Gebäudehöhe

1. Traufhöhe für die WA-Flächen entlang der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie:

   Die Höhe der Traufe ist verbindlich auf 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Trauflinie. Die Traufhöhe wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (innen) und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

2.a Firsthöhe für die WA-Flächen entlang der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie:

   Die Firsthöhe ist auf max. 12,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Dachbegrenzungspunkt (Oberkante der Dachhaut). Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

2.b Sockelhöhenfestsetzung für WA 4.2:

   Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen gemessen über fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche wird im Bereich der Baufläche WA 4.2 mit höchstens 0,3 an der Bergseite festgesetzt.

Überbaubare Fläche

3. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Fläche zum Erhalt und zur Ergänzung von Bäumen und Sträuchern

4. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Lärmschutzanlage an der Bahntrasse mit Schutzbepflanzungen ist Folgendes festgesetzt:

   Anzupflanzen sind in Gruppen:
   Sträucher (Hasel, Holunder, Schlehe, Hainbuche, Vogelbeere, Wildrose, Schneeball), Pflanzabstand 1,5 m versetzt, Sträucher 2 x verpflanzt o. B., 100 - 125 cm Höhe

5. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist folgende flächendeckende Anpflanzung festgesetzt:

   Landschaftsgehölze (Hasel, Holunder, Schlehe, Hainbuche, Vogelbeere, Wildrose, Schneeball), 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m versetzt in Gruppen zu 7 bis 11 Exemplaren.

   Innerhalb dieser Landschaftsgehölze sind in einem Pflanzabstand von 10 m untereinander Hochstammlaubbäume (Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Linde, Ulme, Esche), 2 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang anzupflanzen.

6. Auf der festgesetzten „Fläche zum Erhalt und zur Ergänzung von Bäumen und Sträuchern" im Bereich des Jägerpfades sind bei notwendiger Entfernung abgängiger Bäume heimische, hochstämmige, großkronige Laubbäume (Eiche, Esche, Ahorn oder Buche), 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, nachzupflanzen.

7. Bei Ausbauarbeiten im Bereich der festgesetzten „Flächen für Wald", der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie der „Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die Vegetationsbestände durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

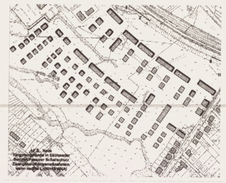
Aktiver Lärmschutz

8. Die Lärmschutzwälle, die Wall-Wandkombinationen sowie die Lärmschutzwände sind mit der im schalltechnischen Gutachten des I.F.B., Neuss vom 25.06.2003 angegebenen Höhe aufzuschütten bzw. zu errichten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

Passiver Schallschutz

9. An allen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenhaut einschließlich Fenstern, Türen, Rollladenkästen und Heizungsnischen mindestens R'w,ef = 35 dB betragen. Dies ist durch ein Prüfzeugnis nachzuweisen.

   An den Hausfronten, die in der nachfolgenden Abbildung (Beispiel des schalltechnischen Gutachtens des I.F.B., Neuss vom 25.06.2003) mit einem schwarzen Ballen gekennzeichnet sind, müssen an zum Schlafen bestimmten Räumen schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das bewertete Bauschalldämmmaß der Außenhaut nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen das über 30 bB(A) liegt. In reinen Wohnräumen ist eine Stoßbelüftung zumutbar.



Beispiel "Passiver Schallschutz" aus: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. U. Rittenstedt Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 263 - Ringofengelände - in Eschweiler (Darstellung 9.3), ohne Maßstab

Für den Bereich WA 4.2 wird festgesetzt, dass auf der dem Parkplatz zugewandten Seite im Dachgeschoss über dem 1. OG keine zum Lüften notwendige Fenster im Wohnraumen zulässig sind. Zulässig sind sie jedoch in reinen Schlafräumen, da der Parkplatz nachts nicht benutzt wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August1997 (BGBl. I S. 2141), 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.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.
Eschweiler, den 25. 04. 2004
gez. Harkish
Planverfasser/in Planen, Bauen, Umwelt

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 2004
Eschweiler, den 11. 05. 2004
gez. Esser
Stadt.Obervermessungsrat

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 29. 07. 2004 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 51, 7. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 18. 05. 2004 bekannt gemacht.
Eschweiler, den 17. 05. 2004
gez. Bertram — Bürgermeister
gez. Batten — Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte entsprechend dem Beschluss vom 29. 07. 2004 in der Zeit vom 29. 07. 2004 bis 31. 08. 2004.
Eschweiler, den 14. 04. 2004
gez. Schultze
Ersteller und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom 20. 12. 2004 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, in der Zeit vom 06. 11. 2004 bis 05. 12. 2004 öffentlich ausgelegen.
Eschweiler, den 14. 04. 2004
gez. Schultze
Ersteller und Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Eschweiler hat gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches diesen Plan in der Sitzung vom 26. 05. 2004 als Satzung beschlossen.
Eschweiler, den 14. 04. 2004
gez. Bertram — Bürgermeister
gez. Batten — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 14. 05. 2004 am 15. 05. 2004 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 17. 05. 2004
gez. Schultze
Ersteller und Technischer Beigeordneter

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten: zB 2 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
F — Feuerwehr
Kindergarten

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 16 BauNVO)
II — als Höchstgrenze
II-III — als Mindest- und Höchstgrenze
II — zwingende Geschosslagen bestimmter Anlagen
TH — gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe die mittlere Höhenlage aus den angrenzenden Höhenpunkten über NN der dem jeweiligen Gebäude vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück anzunehmen.
FH — gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe die mittlere Höhenlage aus den angrenzenden Höhenpunkten über NN der dem jeweiligen Gebäude vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück anzunehmen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
Bauliche Grenze (§ 23 (1) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F + R — Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
P — private Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Vorsicherung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bimdesch) z.B. Lärmschutzwall
siehe textliche Festsetzungen
Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bimdsch, z.B. Pereler mit schallgedämpfter Lüftung
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
LB — Lärmschutzwall

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gebäude
112 — Flurstückzahlnummer
Böschung
Bäume, nachrichtlich
Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
P — öffentliche Besucherstellplätze
Lärmschutzwand
Höhenangabe
G — Grundwassermessstelle
Standort für Abfallbehälter am Abfuhrtag

Stadt Eschweiler

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 263
- RINGOFENGELÄNDE -

Gemarkung Eschweiler
Flur 33, 35

M. 1:1000

Stand: Februar 2004

Übersichtplan M. 1:7500

