STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 271A - AUERBACHSTRASSE -



Legende:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

- o / g offene / geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch

6. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

- GFL Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- GFL1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eschweiler
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe Textliche Festsetzung 4.1 Lärmschutz)
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe Textliche Festsetzung 4.2 Lärmschutz)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- A Buchstabe der einzelnen Bereiche für die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271A
- Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

10. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- 214 / 213 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Bezugslinie für Vermaßung
- 12,6 Vermaßung

Textliche Festsetzungen:

1. Mischgebiete MI und Gewerbegebiet GE
1.1 In den Mischgebieten und dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.
A.) Nahversorgungsrelevante Sortimente
1. Lebensmittel, Getränke: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren: Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
3. Apotheken: Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

B.) Zentrenrelevante Sortimente
4. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation: Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
5. Kunst, Antiquitäten: Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
6. Baby-, Kinderartikel: Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
7. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe: Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
8. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren: Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
9. Foto, Optik: Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
10. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe: Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
11. Musikalienhandel: Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
12. Uhren, Schmuck: Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
13. Spielwaren, Sportartikel: Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
14. Teppiche: Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
15. Blumen: Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
16. Campingartikel: Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
17. Fahrräder und –zubehör, Mofas: Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
18. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (WZ 52.49.2)
19. Gebrauchtwaren dieser Liste

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

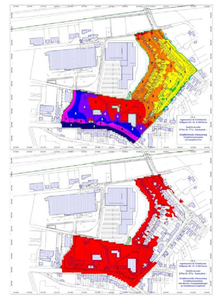
1.2 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Gewerbegebiet GE
2.1 Im Gewerbegebiet sind generell zulässig - abweichend von der vorstehenden Regelung unter 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
2.2 Im Gewerbegebiet sind Gewerbetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 1998 nicht zulässig.
2.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
2.4 Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach §8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Wohngebiete WA
3.1 In den Wohngebieten sind die in §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

4. Lärmschutz
4.1 An den mit dem Planzeichen ▼▼▼ kenntlich gemachten Gebäudeaußenwänden darf das Dachgeschoss der Wohnhäuser kein zum Lüften notwendiges Fenster aufweisen.
4.2 An den Gebäudeaußenwänden, die in der nachfolgenden Abbildung (Beiplan 10.6a der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 271A - Auerbachstraße -“ des I.F.S., Neuss (7/2007)) farbig mit den Lärmpegelbereichen 4 bis 7 gekennzeichnet sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.
4.3 An diesen Außenwänden mit Lärmpegelbereichen muss an den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:
- im Lärmpegelbereich 4: mindestens R´w,erf= 40 dB
- im Lärmpegelbereich 5: mindestens R´w,erf= 45 dB
- im Lärmpegelbereich 6: mindestens R´w,erf= 50 dB
- im Lärmpegelbereich 7: mindestens R´w,erf= 55 dB

Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den derzeit vorhandenen Fenstern mindestens 5 dB betragen.
4.4 An den Gebäudeaußenwänden, die im Beiplan 10.6 b rot markiert sind, sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.



Beiplan 10.6 a

Beiplan 10.6 b

Beipläne 10.6 a,b „Passiver Schallschutz“ aus: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 271 A - Auerbachstraße - in Eschweiler, ohne Maßstab

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse:
Teile des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweise:

1. Altlasten:
Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich der Aachener Straße und der Dreieckstraße einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen noch nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

2. Grundwasser:
Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei ca. < 5,0 m. Bei der Planung von z.B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

3. Schutzzonen der Bundesautobahn
3.1 In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone §9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für rechtliche oder gewerbliche Nutzungen der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen, o. ä.) Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3.2 In einer Entfernung von 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

5. Öffentliche Grünfläche
Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Kornelkirsche, rote Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Purpurweide, Hasel, Hartriegel, Holunder, gemeiner Schneeball und Weißdorn) Forstware, 1+2,3 jährig verpflanzt, 80-120 cm hoch in einem Pflanzverband von 2x1 m versetzt; je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei HeisterPflanzen (Feldahorn, Eberesche, Hainbuche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.

6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich
6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Bereich D) wird als Teilausgleich der Eingriffe/Ausgleichsanlage (Bereich E ltw.) zugeordnet.
6.2 Die auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nrn. 55, 56 und 57 gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag bereits durchgeführten Maßnahmen werden den restlichen Bereichen A, B, C und E (ltw.) zugeordnet.

STADT ESCHWEILER

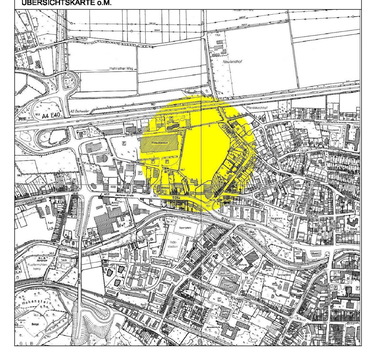
BEBAUUNGSPLAN
271 A
- AUERBACHSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 14, 52, 96, 97

M. 1:1000

STAND

ÜBERSICHTSKARTE o.M.



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 15.11. 2007

.....gez. Dr. Hartlich..... L.S.
Amtsleiter Planungs- und 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: März 2005.

Eschweiler, den 15.11. 2007

....gez. Esser..... L.S.
Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.02.2007 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 271A - Auerbachstrasse - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 09.03.2007 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 15.11. 2007

...gez. Schulze..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 17.03. bis 14.04.2005 .

Eschweiler, den 15.11. 2007

.... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 28.09.2005, in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 offengelegen, sowie erneut nach dem Beschluß vom 15.08.2007, in der Zeit vom 27.08. - 14.09.2007.

Eschweiler, den 15.11. 2007

.... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß §10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 14.11.2007 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 15.11. 2007

. gez. Bertram ... L.S. ..... gez. Kendziora .....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 16.11.2007 am 17.11.2007 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 19.11. 2007

..... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414, 2004), 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.IS.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.