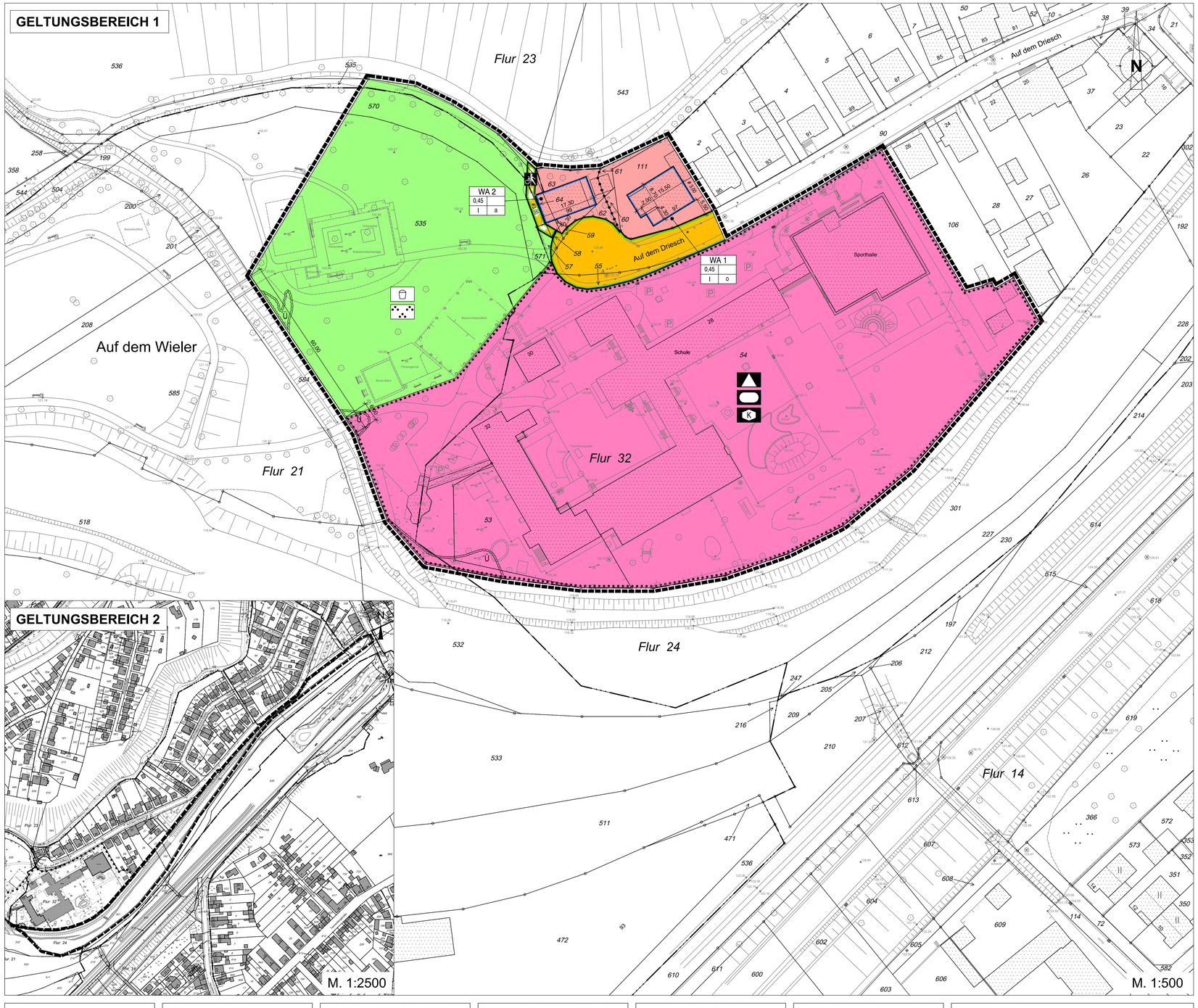
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 310 - SCHULE / KITA AUF DEM DRIESCH - TEILAUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN W1 - HOVENER GÄSSCHEN -



Textliche Festsetzungen

I. TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS W 1 – HOVENER GÄSSCHEN –

Für die beiden Geltungsbereiche 1 und 2 dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan W 1 – Hovener Gässchen – mit Rechtskraft vom 30.01.1962 einschließlich seiner 7. Änderung mit Rechtskraft vom 19.03.1964 aufgehoben.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich 1.

II.1 Art der baulichen Nutzung

II.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Zusätzlich sind untergeordnete Nutzungen zur allgemeinen Bildung und zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken sowie Freizeitanlagen zulässig.

II.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

II.1.3 Elektroladestationen

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind allgemein zulässig.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, dies gilt für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

II.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen. Dies gilt nicht für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

II.4 Stellplätze und Garagen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Dies gilt nicht für notwendige, nicht überdachte Stellplätze, die auf der Zufahrt zu einer Garage bzw. einem Stellplatz nachgewiesen werden.

II.5 Abweichende Bauweise

Für das WA 2 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zur westlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand zulässig, aber nicht zwingend. Ansonsten wird offene Bauweise festgesetzt.

III. KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Der gesamte Geltungsbereich 1 wird aufgrund humoser Böden im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, innerhalb der bei Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein können.

Die einschlägigen Bauvorschriften sind zu beachten.

IV. HINWEISE

IV.1 Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen

Im Geltungsbereich 1 befinden sich gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen zwei altlastenverdächtige Flächen bzw. Altlasten mit der Bezeichnung

- 5103/0270 (Bereich der öffentlichen Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche) und
- 5103/0125 (tangiert den nördlichen Rand des Plangebiets).



Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
Quelle: Geoportal der StädteRegion Aachen (ohne Maßstab)

IV.2 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

IV.3 Bodendenkmale

Nach Auskunft des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – können im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sein. Diese können bei Eingriffen in den Boden beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Aus diesem Grund ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass vorhandene Denkmalsubstanz geschädigt werden kann. Dies kann durch eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Bereich der geplanten Kindertagesstätte erfolgen. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenarbeiten auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

IV.4 Kampfmittel

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen für den gesamten Geltungsbereich 1 vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel.

IV.5 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

IV.6 Störung

Das Plangebiet wird von einer seismisch inaktiven Störung gequert. Dies kann Auswirkungen auf die Baugrundeigenschaften haben. Baugrundeigenschaften sollen objektbezogen untersucht und bewertet werden.

Hinweis:
- Das Höhensystem bezieht sich auf Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016.
- Das Koordinatensystem bezieht sich auf ETRS89 / UTM Zone 32N

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA 1 - 2 — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,45 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kita

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Rad- und Gehweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme

Ü — Überschwemmungsgebiete

Sonstige Darstellung

Vorhandene Gebäude

Flurstücke mit Flurstücksnummern

Flur 24 / Flur 21 — Flurgrenze mit Flurnummern

#7,90 — Parallele Bemaßung

Bemaßung

120.24 — Bestandshöhen

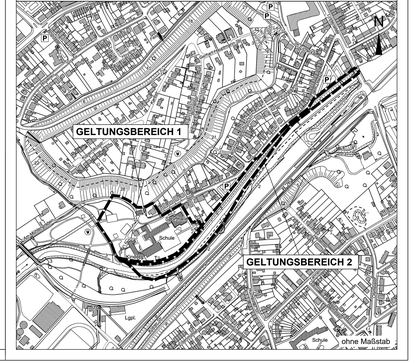
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 310
- SCHULE / KITA AUF DEM DRIESCH -

TEILAUFHEBUNG
BEBAUUNGSPLAN W1
- HOVENER GÄSSCHEN -

M. 1:500 / M. 1:2.500

GEMARKUNG WEISWEILER — FLUR 21/24/32



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 26.02.2025

... 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. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen: 23.10.2024

Aachen, den 12.03.2025

... gez. Fuchs-Kipka ... L.S.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 310 aufzustellen und den Bebauungsplan W1 teilweise aufzuheben. Der Beschluss wurde ortsüblich am 21.12.2023 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 13.03.2025

...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 08.01.2024 bis 24.01.2024.

Eschweiler, den 13.03.2025

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

Der Entwurf dieses Planes wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 13.11.2024, in der Zeit vom 28.11.2024 bis 10.01.2025 veröffentlicht.

Eschweiler, den 13.03.2025

...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 19.03.2025 übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Eschweiler, den 20.03.2025

... gez. Leonhardt ... L.S. ... gez. Fehr ...
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 02.05.2025 am 03.05.2025 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 05.05.2025

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