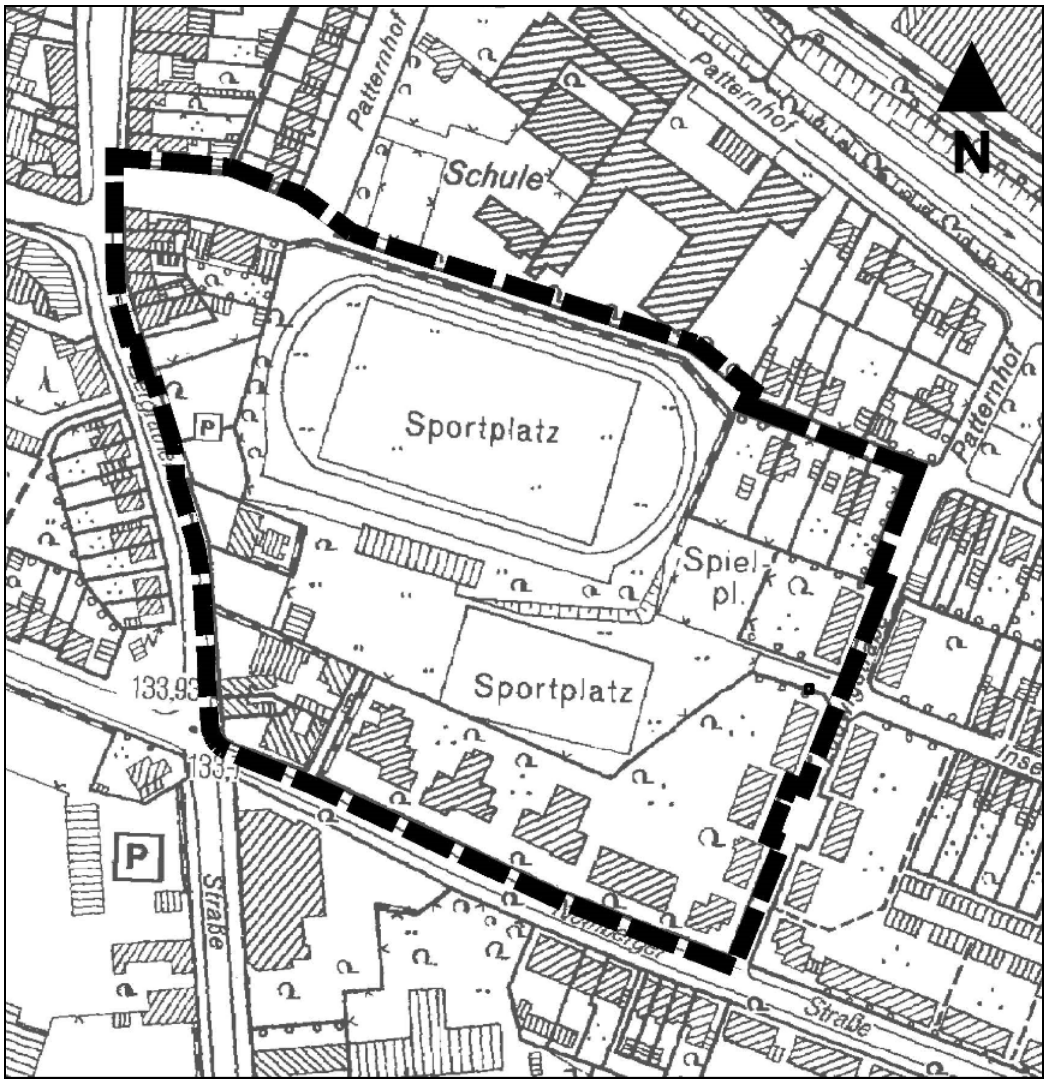


STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 297
– SÜDLICH PATTERNHOF –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

(Roteintragungen: Änderungen nach der öffentlichen Auslegung)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA6)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA6 die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

Mischgebiete (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete (MI) die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO dort allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

I.2. Maß der baulichen Nutzung

~~Unterkellerung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA6~~

~~Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO ist eine Unterkellerung der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA6 südlich der Planstraße E nicht zulässig.~~

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) in der auf I Vollgeschoss beschränkten Teilflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3a, WA4a und WA4b sowie innerhalb des Mischgebietes wird mit max. 4,0 m festgesetzt.

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden in Abhängigkeit von der gewählten Dachform und der zulässigen Geschossigkeit gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Sattel- und Pultdachbebauung (SD/PD)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
zwingend II-geschossig	max. 7,00 m	max. 11,50 m
zwingend III-geschossig	max. 9,50 m	max. 14,00 m
Flachdachbebauung (FD)	**Gebäudehöhe (GH)**	
zwingend II-geschossig	max. 7,00 m	
zwingend III-geschossig	max. 10,00 m	

Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Pultdächern wird die Firsthöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenkante der höchstgelegenen Dachhaut mit der Außenwand.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile).

I.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4a und WA4b ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Hauseinheit begrenzt.

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4a-c – WA6 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4a und WA4b sind Nebenanlagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes MI* sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in der zu diesem Zweck südwestlich festgesetzten Stellplatzfläche St* zulässig.

I.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mindestens 20 standortgerechte Hochstammbäume der Artenliste 1 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 Neuanpflanzungen müssen mit einer potentiellen Baumkrone von jeweils 20 m² berücksichtigt werden.

Pflanzqualität: Hochstamm; 4 x verpflanzt; mit Ballen; Stammumfang 20 - 25 cm (in 1 m Höhe)

I.5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bereich der Flächen für Stellplätze St1 mindestens 2, im Bereich für Stellplätze St2 mindestens 3 und im Bereich für Stellplätze St3 mindestens 4 standortgerechte Hochstammbäume der Artenliste 1 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.

Pflanzqualität: Hochstamm; 4 x verpflanzt; mit Ballen; Stammumfang 20 - 25 cm (in 1 m Höhe)

I.5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils mindestens 3 Hochstammlaubbäume und Sträucher der Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang (in 1 m Höhe)
Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

I.5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Schnitthecken mit Gehölzen der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je lfdm. sind 5 Gehölze zu pflanzen. Die Hecken sind mit einer Zielhöhe von 1,20 m zu entwickeln und zu erhalten.

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100.

I.5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf der mit D gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen aus der Artenliste 3 vorzunehmen.

Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang (in 1m Höhe)
Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Artenliste 1:

Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus spec.*
Hopfenbuche	*Ostrya carpinifolia*
Ulme	*Ulmus spec.*
Linde	*Tilia spec.*

Artenliste 2:

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum spec.*
Feldahorn	*Acer campestre*
Eibe	*Taxus baccata*

Artenliste 3:

Hochstammbäume	
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Linde	*Tilia spec.*
Blumenesche	*Fraxinus ornus*
Spitzahorn	*Acer platanoides*

Sträucher	
Feldahorn	*Acer campestre*
Vogelbeere	*Sorbus auccuparia*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

I.6 Öffentliche Grünflächen

I.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf der mit E gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter dem Baumbestand des benachbarten Schulgeländes in der öffentlichen Grünfläche Sträucher der Artenliste 3 anzupflanzen.

Pflanzqualität: Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

I.6.2 Auf der mit F gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen gemäß Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung sind standorttypische Sträucher der Artenliste 3 anzupflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang (in 1m Höhe)
Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

I.7 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Das mit der Umsetzung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – entstehende Defizit von 92.260 öE wird gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Nrn. 1 und 23 („Röher Gracht“, Eschweiler-Röhe) zugeordnet. Diese ehemals intensiv genutzten Ackerflächen wurden in Extensivgrünland (Glatthaferwiesen) umgewandelt.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Dachform und Dachneigung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA4 – WA6

Im Bereich des WA4a-c sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 40° oder gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich des WA5 mit zwingender II-Geschossigkeit sind nur Flachdächer, beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 40° oder gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich des WA6 mit zwingender III-Geschossigkeit sind nur Flachdächer, beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 40° oder gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

II.2 Dacheindeckung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA4 – WA6

Die Farbe der Eindeckung der geneigten Dächer wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.

II.3 Einfriedungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA2 – WA6

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA2-WA6 sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände nur zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen. Sonstige Zäune wie Holzzäune, Betonzäune und –wände sind unzulässig.

III KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich 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.

Altlasten

Im Plangebiet sind Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baudenkmal

~~Der östliche Rand~~ Im Osten des Plangebietes ~~überlagert~~ liegt das nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützte Baudenkmal der Stadt Eschweiler Denkmalliste Teil A Nr. 57 „Siedlung Nothberger Straße/Ludwigstraße“.

V HINWEISE

Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen (Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk, Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/1769, Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0214 - Altstandort ehemalige Bauunternehmung, Tankstelle und Gebrauchtwagenhandel sowie die Fläche des Sportplatzgeländes), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Einzelbauvorhaben oder Nutzungsänderungen der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz- Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des Sportplatzgeländes ~~sowie der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0206 - ehemaliges Zinkwalzwerk~~ sind Erdarbeiten aufgrund vorhandener Anschüttungen und Schwermetallbelastungen durch einen unabhängigen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllböden und die eventuell beim Baugrubenaushub anfallenden Auelehme sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu entsorgen/ verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen erforderlich. Die Abstimmung ist vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes sind aufgrund der Bodenbelastungen

- Vorgärten, Hausgärten oder Grün- und Spielflächen: in einer Schichtdicke von mind. 35 cm
- Nutzgärten: in einer Schichtdicke von mind. 60 cm

mit unbelastetem Boden zu überdecken.

Die Sanierung/ Flächenaufbereitung des ehem. Zinkwalzwerks (Altlastenverdachtsfläche 5103/0206) wurde im Januar 2020 abgeschlossen. Diese Fläche ist altlastenfrei und wird künftig nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen geführt. Sie kann ohne nennenswerte Auflage in Bezug auf den Umgang mit Boden zu Wohnzwecken genutzt werden.

Baudenkmal

Alle Veränderungen ~~innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegt, einschließlich~~ am Baudenkmal Nr. 57 und in seiner engeren Umgebung bedürfen gemäß § 9 DSchG NRW einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen 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.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Eine Überprüfung der Bauflächen wird empfohlen, da nicht auszuschließen ist, 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.

Grundwasserverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet (siehe Kennzeichnung oben). In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel 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. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Naturschutz/Artenschutz

Zum Schutz der Brut- und Nistmöglichkeiten darf eine Entfernung von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle hinsichtlich des Vorhandenseins von Fledermäusen durchzuführen.