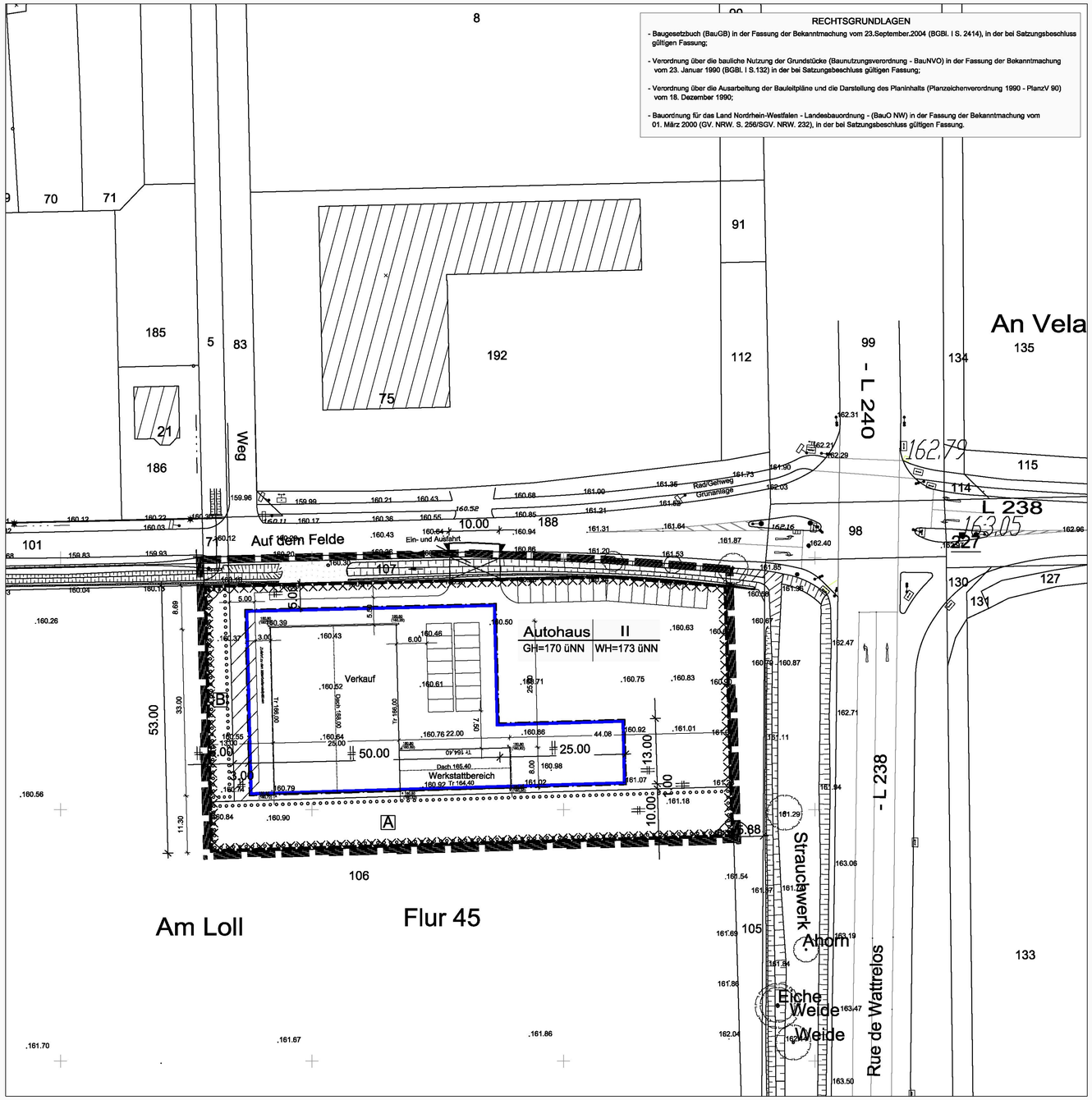
STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 5 - AM LOLL -



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Autohaus — Verkaufsräume, Ausstellungsflächen, Stellplätze, Werkstatt, Waschanlage, Sozialräume und Büros für Angestellte, Werbeträger

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse

GH= 170,00 üNN — max. Gesamtgebäudehöhe

WH= 173,00 üNN — max. Höhe des Werbeträgers

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

15. Sonstige Planzeichen

A — Fläche für Gewässer, Fläche für Regenrückhaltung und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (s. Textl. Festsetzungen)

B — Fläche für Gewässer und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (s. Textl. Festsetzungen)

Fläche für die Straßenentwässerung

Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (s. Kennzeichnung textl. Festsetzungen)

Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit den folgenden Nutzungen /Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

2. Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Gesamtgebäudehöhe:

Für bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 170,00 üNN (GH=170 üNN) festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlagen, Antennen etc., nicht Werbeträger) die festgesetzte Höhe überschreiten.

2.2. Höhe des Werbeträgers:

Für den vorgesehenen Werbeträger wird eine maximale Höhe von 173,00 üNN (WH=173 üNN) festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Fläche für Gewässer, Fläche für Regenrückhaltung und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (Teilfläche A):

Die mit A bezeichnete Fläche dient der Unterbringung des Gewässers, der Unterbringung der Regenrückhaltung in Form eines Erdbeckens sowie als interne Ausgleichsfläche. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf und die Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen (Auswahl siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
Die Fläche ist beidseitig mit transparenten Zäunen in einer Höhe von 1,20 m - 1,50 m einzufrieden, z. B. in Form von Eichenpfählen mit Stacheldraht.

3.2. Fläche für Gewässer und Fläche für Ausgleich mit Pflanzbindungen (Teilfläche B):

Die mit B bezeichnete Fläche dient der Unterbringung des zu verlegenden Gewässers und als interne Ausgleichsfläche.
Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen (Auswahl siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
Die Fläche ist beidseitig mit transparenten Zäunen in einer Höhe von 1,20 m - 1,50 m einzufrieden, z. B. in Form von Eichenpfählen mit Stacheldraht.

Artenliste 1

Acer Campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunderose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster		

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband, für die Auswahl der Pflanzgruppen sind mindestens 5 verschiedene Arten ausgewählt werden.

Bäume: 3 x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, Anzahl s. Grünordnerische Festsetzungen, es sollen mindestens 3 verschiedene Baumarten gepflanzt werden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gewässers und Regenrückhaltung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgeschriebenen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG-NRW) sind zu berücksichtigen. Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offen gehalten.

4. Straßenentwässerung

Das gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 einbezogene Grundstück (107 tlw.) dient der Entwässerung der Straße „Auf dem Felde". Der bestehende Graben ist nach Verlegung des Gewässers mit Kies zu verfüllen, dabei ist darauf zu achten, dass eine Böschung von mind. 0,20 m zum Straßenrand hin bestehen bleibt. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dieser Fläche ist unzulässig.

5. Regenwasserbeseitigung

Die anfallenden Niederschlagswässer werden über eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde dem Vorfluter zugeführt. Das Rückhaltevolumen dieser Anlage muss insgesamt 100 m³ betragen. Das geplante Erdbecken wird innerhalb des im Süden festgesetzten Pflanzstreifens untergebracht.

6. Immissionsschutz / Schalltechnische Maßnahmen

6.1 Betriebszeiten für Werktage:

Betriebsanlage Ausstellung / Verkauf	8:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Werkstatt	6:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Technische Anlagen	6:00 bis 20:00 Uhr

Für eine Verlängerung der Betriebszeiten an Werktagen auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr ist kein gesonderter Nachweis notwendig. Ein Nachtbetrieb ist ohne gesonderten Nachweis nicht zulässig.

6.2 Schalltechnische Anforderungen an Bauteile:

Ausstellung / Verkaufshalle: keine besonderen Anforderungen.

Werkstatt:		
	Dachkonstruktion	Rw ≥ 25 dB
	RWA-Anlagen	Rw ≥ 15 dB
	Außenwände	Rw ≥ 25 dB
	Fenster	Rw ≥ 25 dB
	Tore	Rw ≥ 15 dB

Fenster in der Ost- und Südfassade des geplanten Gebäudes können während der gesamten Betriebszeit in Kippstellung zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sollten die Tore nur zur Einfahrt und Ausfahrt geöffnet werden.

Technische Anlagen:
Alle außen liegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile müssen in Abhängigkeit der Schallleistung gekapselt werden und / oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden. Die Dimensionierung ist derart vorzunehmen, dass außen in einem Bezugsabstand s_E = 1,0 m folgender Schallpegel der Einzelanlage nicht überschritten wird:

Betriebsanlagen	Technische Anlagen
Betriebszeit	Tagzeit
Bezugsabstand	s_E = 1,0 m
Schallpegel	$L_{AF,zul.}$ = 70 dB

Außenanlagen:
Die Fahrbahnflächen und Stellplätze können mit Pflaster befestigt werden.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (ehem. Braunkohletagebau)

Da das Plangebiet im Aufschüttungsbereich des ehemaligen Tagebaus Zukunft West liegt, sind Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten.

Zur Sicherung vor Bauschäden wird daher eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sowie der Hinweis auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" vorgenommen.

STADT ESCHWEILER

Vorhabenbezogener BP 5
- Am Loll -

M. 1:500

GEMARKUNG HEHLRATH — FLUR 45

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 13.12.2007

.....gez. Dr. Hartlich ..... L.S.
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: 03.04.2006

Eschweiler, den 13.12.2007

.....gez. R. Steffens ..... L.S.
Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 01.06.2006 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den VBP 5 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 22.08.2006 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 13.12.2007

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches

erfolgte in der Zeit vom 24.08.2006 bis 08.09.2006.

Eschweiler, den 13.12.2007

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss

vom 05.06.2007, in der Zeit vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 offengelegen.

Eschweiler, den 13.12.2007

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler

vom 12.12.2007 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 13.12.2007

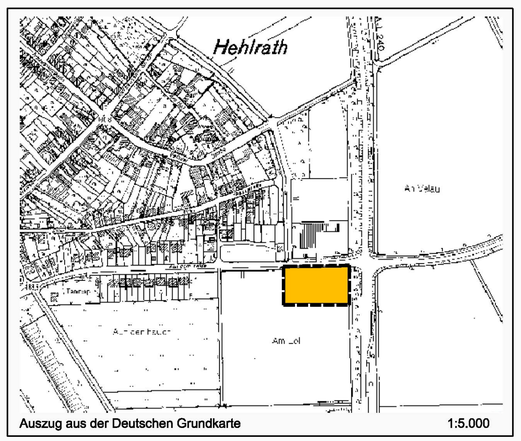
....gez. Bertram..... L.S. — ....gez. Kendziora.....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung

vom 20.12.2007
am 21.12.2007 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 09.01.2008

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



Auszug aus der Deutschen Grundkarte — 1:5.000