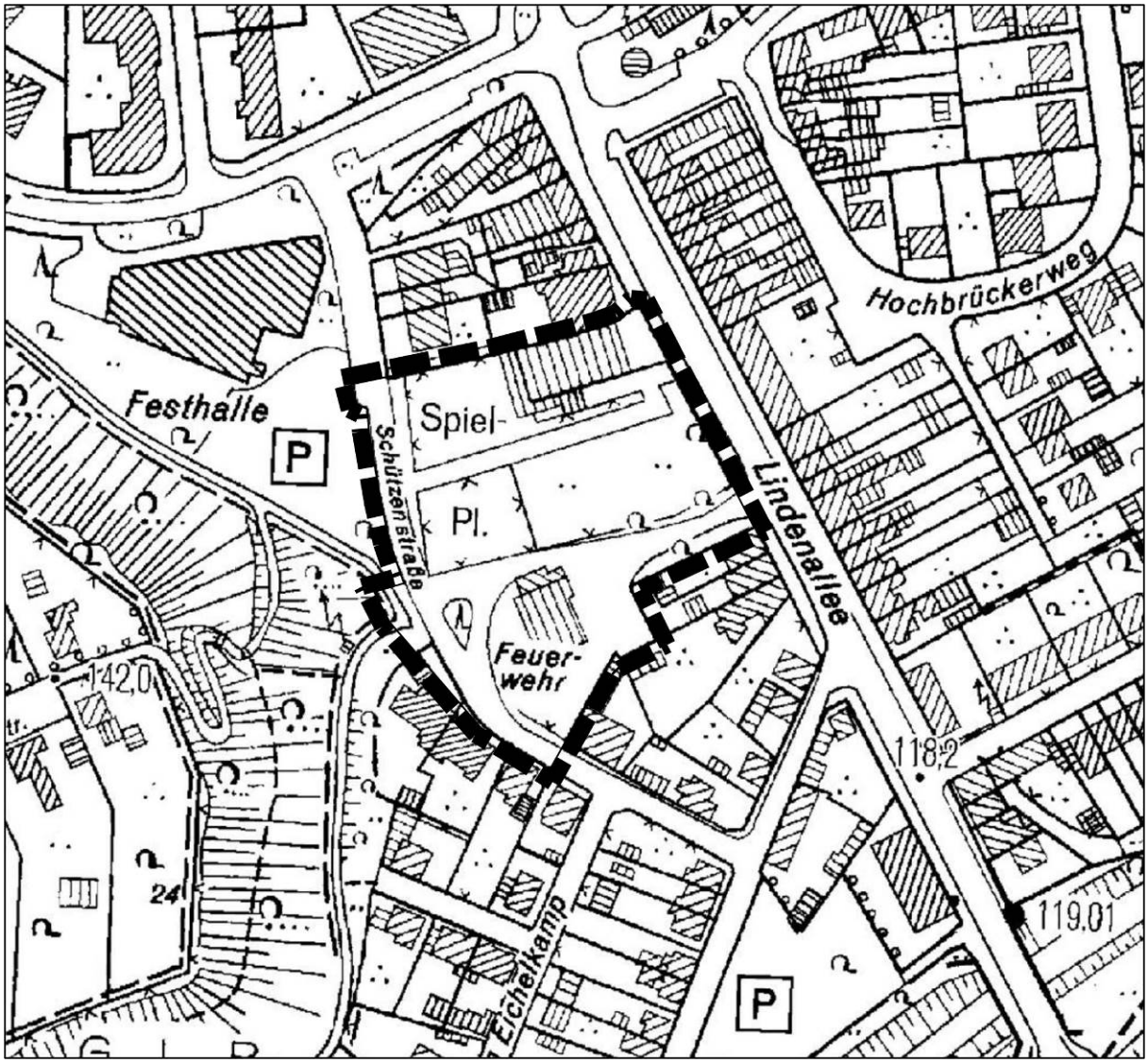
Anlage 3



STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 7
- Alte Feuerwache Weisweiler -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsbeschluss

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiete (MI)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Vorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiel nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die innerhalb des Mischgebietes (MI) gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte GRZ von 0,6 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen ausschließlich zwischen den mit A und B im Kreis gekennzeichneten Punkten um bis zu 2,0 m durch Balkone und Loggien überschritten werden.

3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer um maximal 2,0 m überschritten werden.

3.3 Über die unter Punkt 3.1 und 3.2 genannten Überschreitungen der Baugrenzen hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Vordächer und sonstige untergeordnete Bauteile jeder Art und Abmessung unzulässig.

4. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zum Kundenparkplatz und zur Anlieferung des Lebensmittelmarktes sind nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich an der Schützenstraße zulässig.

5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Gehrechten (G) belasteten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.2 Die mit Geh- und Fahrrechten (G/F) belasteten Flächen werden zugunsten der Anlieger der Grundstücke Gemarkung Weisweiler, Flur 24, Flurstücke 172, 268, 269, 316 und 270 festgesetzt.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R_{w,res}$., nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß (erf. $R`_{w,res}$.) von mind. 35 dB
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß (erf. $R`_{w,res}$.) von mind. 40 dB

Für Büroräume:
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß (erf. $R`_{w,res}$.) von mind. 30 dB
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß (erf. $R`_{w,res}$.) von mind. 35 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

6.2 Lüftungseinrichtungen

Bei Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich (LPB) IV und bei Räumen mit Schlaffunktion sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

6.3 Technische Anlagen

6.3.1 Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile, die innerhalb der mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 123,7 m ü. NHN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 10 m zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen aufweisen. Die Anlagen müssen gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden, so dass außen tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

ein Schallleistungspegel $L_{WA,zul}$. von 80 dB und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ein Schallleistungspegel $L_{WA,zul}$. von 60 dB nicht überschritten wird.

6.3.2 Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile, mit Ausnahme der unter 6.3.1 genannten, müssen auf den Dachflächen installiert werden. Die Anlagen müssen gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden, so dass außen tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Schallleistungspegel $L_{WA,zul}$. von 80 dB und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ein Schallleistungspegel $L_{WA,zul}$. von 60 dB nicht überschritten wird.

6.4 Festsaal und Schießstand

Bei Errichtung eines Festsaales und/oder eines Schießstandes sind deren Fassaden so zu dimensionieren, dass jeweils ein flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{WA,zul.}$ von 45 dB nicht überschritten wird.

Für die baulich mit dem Festsaal und/oder dem Schießstand unmittelbar verbundenen schutzwürdigen Aufenthaltsräume ist sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 35 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 25 dB(A) nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die jeweiligen Innenraumpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

6.5 Stellplätze

Im Mischgebiet (MI) sind alle Stellplätze und deren Zufahrten mit ungefastem Verbundsteinpflaster oder einer bituminösen Befestigung herzustellen.

6.6 Anlieferung

Die Errichtung eines Rampentisches ist ausschließlich in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Der Rampentisch muss eingehaust werden. Die Einhausung ist mit einem bewerten Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,erf.}$ 25 dB auszuführen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 80 % als extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainschicht) anzulegen.

7.2 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind die dort vorhandenen Bäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Hochstammbäume, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Entfernung des festgesetzten Baumes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebiete (MI) sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten standortgerechte Bäume (Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche oder Winterlinde) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Baumscheiben müssen eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

8. Zulässigkeit von Vorhaben (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

II KENNZEICHNUNG

Humose Böden

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

III HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen kann die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht ausgeschlossen werden. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

2. Artenschutz

Im Rahmen des Abrissgenehmigungsverfahrens sind Gebäude auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Fäll- und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

3. Bergbauliche Einwirkungen

Konkrete Informationen zu oberflächennahen Grundeigentümerbergbau liegen nicht vor. Dieser kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen der Erstellung der Baugrundgutachten und bei Erdarbeiten auf Anomalien, die auf das Vorhandensein von oberflächennahen Grundeigentümerbergbau hinweisen, zu achten und, soweit erforderlich, entsprechende Maßnahmen bei der Bauwerksgründung zu berücksichtigen.

4. Humose Böden

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblättern der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5a. Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben nachzuweisen.
Bei vorgesehener thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5b. Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Bei Abdichtungsmaßnahmen sind daher die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

6. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Es liegen jedoch keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln oder Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Eine Testsondierung konnte nicht durchgeführt werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, 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.

7. Bodenschutz

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist dem Umweltamt der Städteregion Aachen eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung bzw. Verwertung der vorhandenen Auffüllungen nachzuweisen bzw. zu dokumentieren. Die zukünftigen unversiegelten Frei- und Grünflächen sind mit einer mindestens 10 cm mächtigen, unbelasteten (Mutter-)Bodenschicht abzudecken.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Errichtung eines Lebensmittelmarktes sind im Baugenehmigungsverfahren, außer den unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, die Umsetzung folgender schalltechnischer Maßnahmen nachzuweisen:

1. Betrieb nur an Werktagen, Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr, Warenanlieferungen von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
2. Kundenparkplatz mit maximal 30 Stellplätzen innerhalb des Mischgebietes (MI) Die Nachtnutzung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) des Kundenparkplatzes innerhalb des Mischgebietes (MI) ist durch Installation einer Schranke oder einer gleichwertigen Einrichtung auszuschließen.
3. Im Außenbereich dürfen ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen eingesetzt werden.