STADT ESCHWEILER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 263 - RINGOFENGELÄNDE -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

Zulässige Gebäudehöhe
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe für WA 1.1, 1.2 und 1.3: Die Höhe der Traufe wird für die als WA 1.1, 1.2 und 1.3 festgesetzten Gebiete verbindlich auf 7,0 m festgesetzt.

Firsthöhe für WA 1.1, 1.2 und 1.3
Die Firsthöhe der als WA 1.1, 1.2 und 1.3 festgesetzten Gebiete wird auf max. 12,0 m begrenzt.

Traufhöhe für WA 2.1, 2.2 und 2.3: Die Höhe der Traufe wird für die als WA 2.1, 2.2 und 2.3 festgesetzten Gebiete auf max. 7,0 m begrenzt.

Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe für WA 2.1, 2.2, 2.3
Die Firsthöhe der als WA 2.1, 2.2 und 2.3 festgesetzten Gebiete wird für Gebäude mit geneigtem Dach auf max. 12,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach darf 7,0 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe für WA 2.4 und MI
Die Gebäudehöhe für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.4 und das Mischgebiet MI, wird auf max. 10,0 m begrenzt.

Definitionen:
Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Traufl inie. Die Traufl inie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (innen) und der Oberkante der Dachhaut.

Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachanabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen 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 1,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

I.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

I.3 Lärmschutz
Aktiver Schallschutz

Die Lärmschutzwälle, die Wall-/Wandkombinationen sowie die Lärmschutzwände sind mit der im schalltechnischen Gutachten des I.F.S., Neuss vom 25.09.2003 angegebenen Höhe aufzuschütten bzw. zu errichten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

Im Rahmen des Projektes Neubau EU Burgstraße wird der Lärmschutzwall geöffnet. Als Ausgleich entstehen 4,0 m hohe Lärmschutzwände auf dem Ersatzbauwerk.

Passiver Schallschutz

Es werden für die schützenswerten Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenfassaden sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit „möglicher Sichtverbindung" zur Schienenstrecke festgesetzt. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse. (*„möglliche Sichtverbindung"* = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen.)

Lärmpegelbereich III
Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III (DIN 4109 Fassung 2018) festgesetzt.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer **Lärmschutzanlage an der Bahntrasse** mit Schutzbepflanzungen ist Folgendes festgesetzt:

Anzupflanzen sind in Gruppen:
Sträucher (Hasel, Holunder, Schlehe, Hainbuche, Vogelbeere, Wildrose, Schneeball), Pflanzabstand 1,5 m versetzt, Sträucher 2 x verpflanzt o.B., 100- 125 cm Höhe.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb des WA 1,1 und WA 2.1 sind insgesamt 11 standortgerechte hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 18 - 20 cm

Carpinus Betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken mit Gehölzen der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils fünf Pflanzen je lfdm. zweireihig versetzt zu pflanzen. Die Schnitthecke ist auf eine Endhöhe von 1,20 m zu entwickeln und zu erhalten.

Des Weiteren sind entlang der Winkelstützmauer Kletter- und Schlingpflanzen der Artenliste 2 anzupflanzen. Hierbei sind mind. fünf Pflanzen je qm zu pflanzen.

Artenliste 1:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Artenliste 2:

Waldrebe	Clematis vitalba
Kriechspindel	Euonymus fortunei
Efeu	Hedera helix
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Immergrün	Vinca minor

Pflanzqualität: Pflanze mit Topfballen, 3-5 Triebe bzw. 30-60 cm hoch

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW)

II.1 Dachform
In den Bereichen des WA 2.4 sowie des MI, in dem eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt ist, sind nur Flachdächer zulässig.

III KENNZEICHNUNGEN
Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgelehmten Ziegeleigruben. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrundverhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind deshalb nicht auszuschließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Kiespolster und Gründungsplatten sind deshalb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Sägewerkes mit groben Fundament- und Bauschuttresten im Untergrund zu rechnen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden, u.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:

- Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
- Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
- Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

IV HINWEISE
Altlasten

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:

- Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
- Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.

2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.

4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Kampfmittel

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

Hausdrainagen

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen

Thermische Nutzung

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (I) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH max 12,0m — Firsthöhe als Höchstmaß
- TH verb. 7,0m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- THW — Zweckbestimmung: Technisches Hilfswerk

5. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

9. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/Cp — Zweckbestimmung: Garagen, Carports
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GFL — Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Leitungsträger. Mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Leitungsträger. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunste der Leitungsträger.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- LS — Lärmschutzwall
- LW — Lärmschutzwand

10. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
- FD — Flachdach

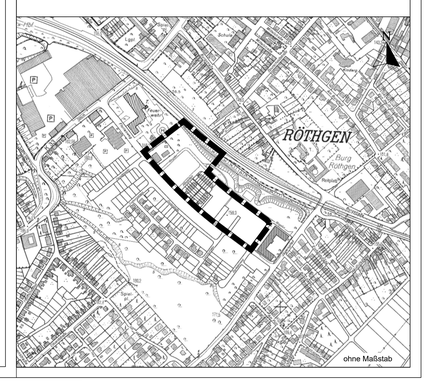
10. Sonstige Darstellungen
- Vorhandene Gebäude
- 209/1 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vermaßung
- Baum Bestand
- Vorschlag neuer Baumstandorte siehe textl. Festsetzungen I.4
- *Richtfunkverbindung und die dazugehörige Fresnelzone*

STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 263

- RINGOFENGELÄNDE -

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500 FLUR 36



ohne Maßstab

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 17.08.2020

.. gez. i. A. Florian 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: ..... August 2018 .....
Aachen, den 19.08.2020

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

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 263/2. And aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 23.10.2018 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 28.09.2020

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 30.10.2018 bis 16.11.2018 .

Eschweiler, den 28.09.2020

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 26.03.2019,
in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 offengelegen, sowie gemäß §4a (3) des Baugesetzbuches, erneut entsprechend dem Beschluss vom 04.06.2020
in der Zeit vom 18.06.2020 bis 07.08.2020.

Eschweiler, den 28.09.2020

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 09.09.2020 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 28.09.2020

... gez. Bertram ... L.S.
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 08.10.2020
am 09.10.2020 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 09.10.2020

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster und 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 vom 03. August 2018 /GV. NRW 2018. S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.