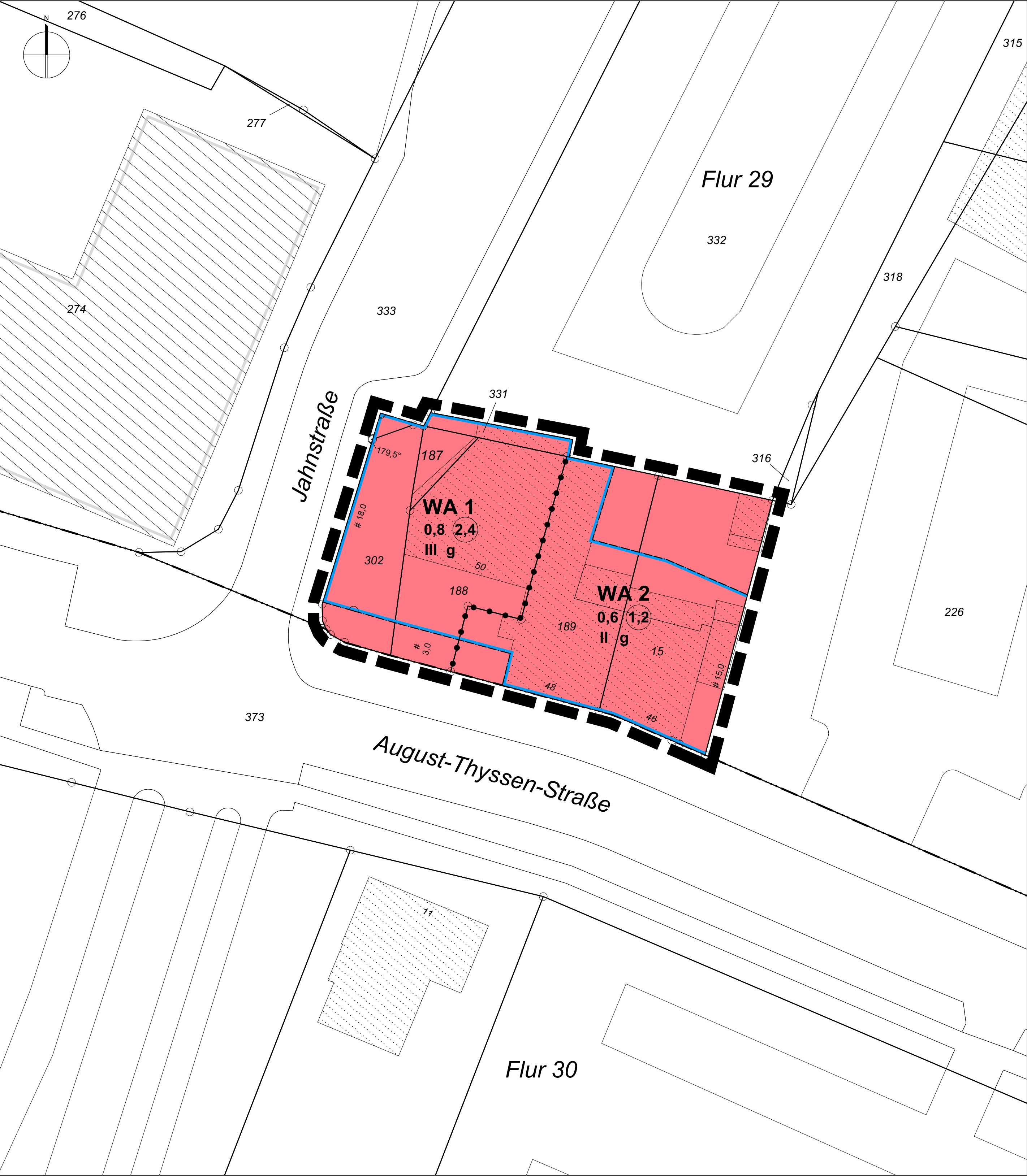


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 311 - KULTURZENTRUM JAHNSTRASSE -



Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Detaillierte Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Detaillierte Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

I.3 Grünordnerische Festsetzungen

I.3.1 Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen sind die Flachdächer der Hauptgebäude, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

II. KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die einschlägigen Bauvorschriften, Normen und Bestimmungen sind zu beachten.

III. HINWEISE

III.1 Altlasten

Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche „Ehemalige Drahtfabrik“ (Kataster Nr. 5103/0203). Eine Darstellung der Altlastenverdachtsfläche sowie ggf. weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt. Bei bisherigen Untersuchungen wurden u.a. inhomogene z.T. schwermetallhaltige Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden. Bisher unbekannte lokal begrenzte Verunreinigungen des Untergrundes können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deswegen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche sind dem Umweltamt der StädteRegion vorzulegen.

III.2 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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 Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

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 20..... übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Eschweiler, den 20

Bürgermeisterin

Ratsmitglied

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-2 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(2,4) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
5,00 Vermaßung in Metern
5,00 Parallele Vermaßung in Metern
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5. Sonstige Darstellungen

Bestandsgebäude mit Hausnummern
Gebäude in Planung / im Bau
Flurstücksgrenzen
331 Flurstücksnummern
Flurgrenzen

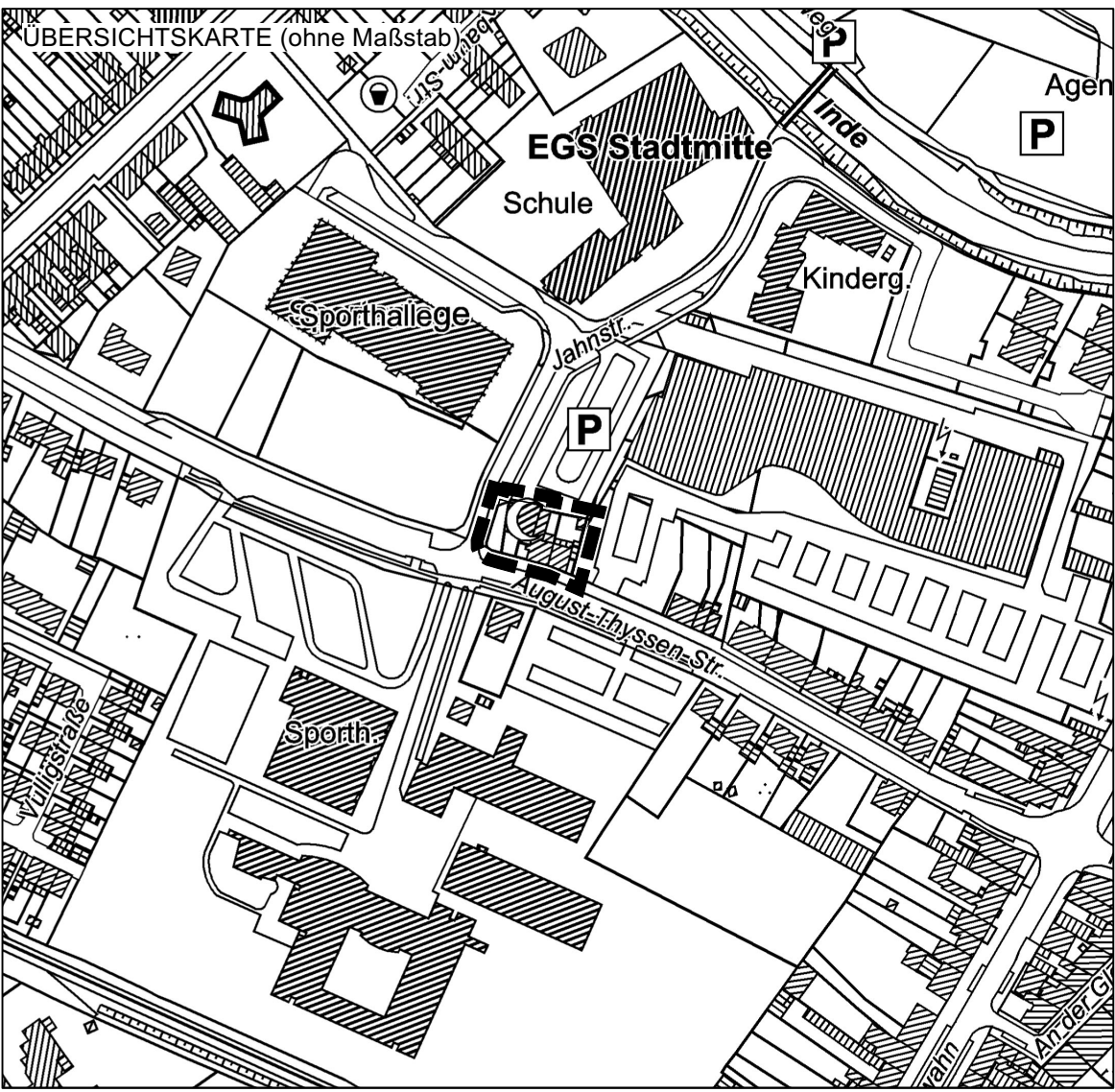
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 311
- KULTURZENTRUM JAHNSTRASSE -

M 1:250

GEMARKUNG ESCHWEILER

FLUR 29



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 20.....

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:

den 20.....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20..... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 311 aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 20..... bekanntgemacht.

Eschweiler, den 20

Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 20.... bis 20.....

Eschweiler, den 20.....

Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20....., in der Zeit vom 20.... bis 20.... veröffentlicht.

Eschweiler, den 20.....

Erster u. 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 20..... übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Eschweiler, den 20

Bürgermeisterin

Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 20..... am 20..... als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 20

Erster u. Technischer Beigeordneter