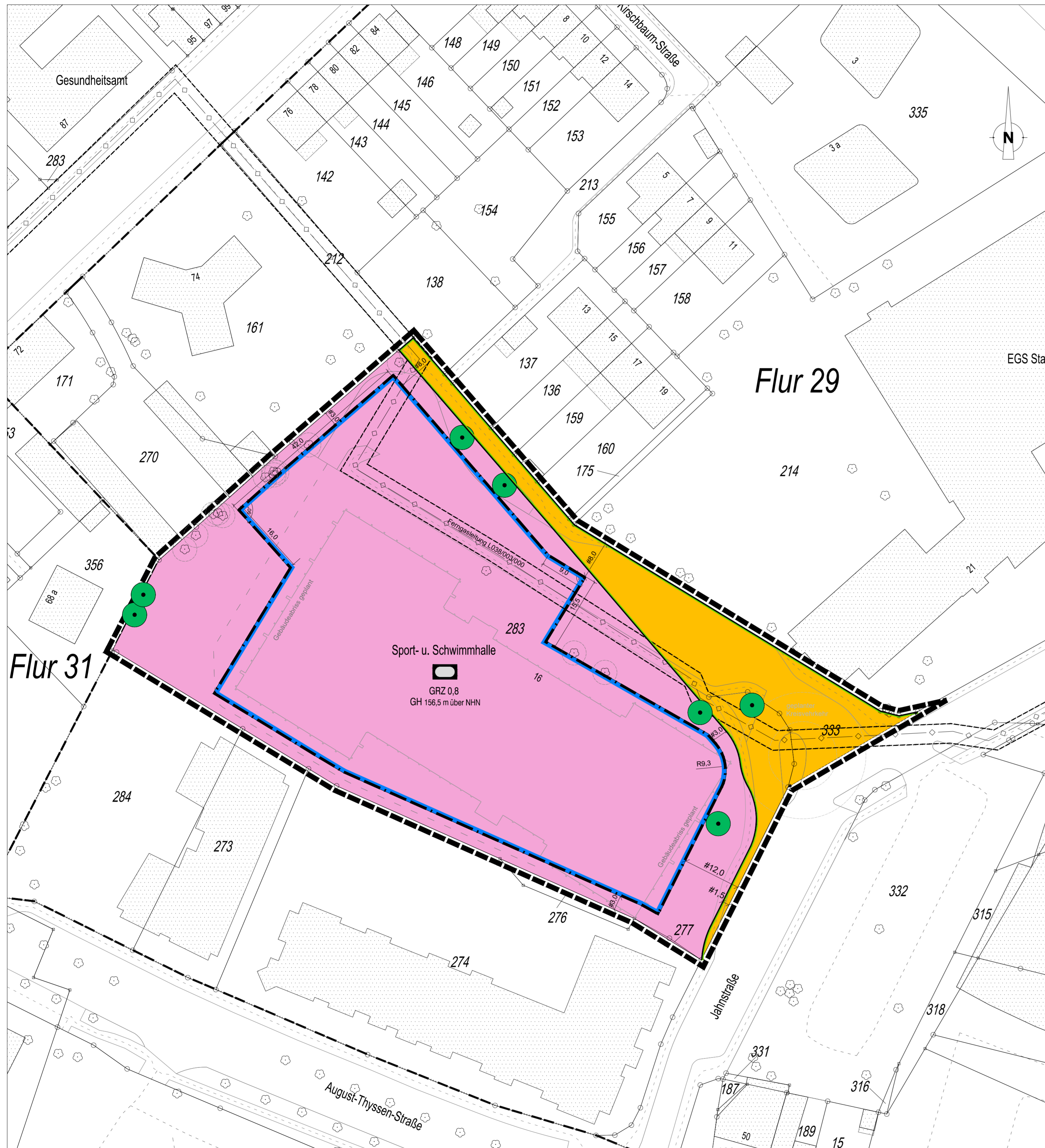


Stadt Eschweiler Bebauungsplan 12/11. Änd. - Sportzentrum Jahnstraße -



Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Punkt 3.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (Nr. 1 bis 3) BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Die Oberkante bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem oberen Fassadenschluss des Baukörpers (einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder ähnlicher Bauteile).

Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhen null (NNH).

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch z.B.:

- nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen z.B. zur Pflege und Wartung von Fassaden oder Dachbegrünung
- sowie Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser
- (-)

bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden

Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Dies gilt nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden. Dies gilt gleichfalls für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen. Hier kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“ sind alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Nutzungen zulässig, wie

- Sport- und Schwimmhalle mit den jeweiligen Umkleide- und Nebenräumen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Hallenbad dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Darüber hinaus können ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden, die die Hauptnutzung „Sport- und Schwimmhalle“ sinnvoll ergänzen, wie z.B.

- Veranstaltungs- und Fitnessräume,
- Sauna- und Wellnessbereich,
- Vereinsräume,
- Gastronomie,
- (-)

4. Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Zu erhaltender Baumbestand

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind an ihrem Standort, ihrer Art und ihrem Umfang zu schützen und nach den allgemein anerkannten Regeln fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

6. Niederschlagswasserbehandlung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

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 21. Juli 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.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PANZEICHEN

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GH 156,5 m über NNH Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Ferngasleitung mit Schutzstreifen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. Sonstige Darstellungen

Laubbäume innerhalb des Geltungsbereiches

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Flurgrenzen und Flurnummern

Vermaßung

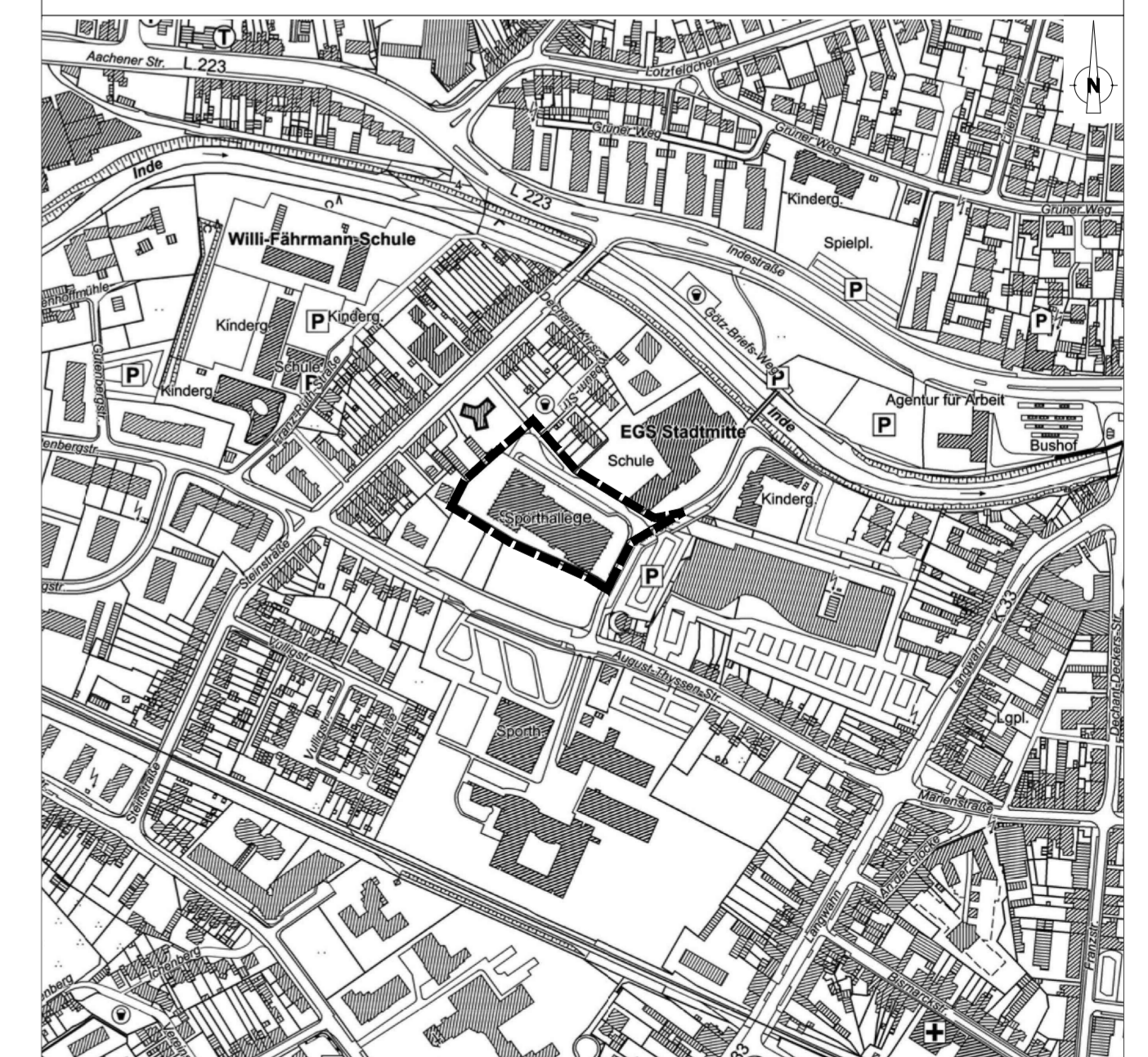
Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 12/11. Änd. - Sportzentrum Jahnstraße -

M. 1:500

Gemarkung Eschweiler

Flur 29



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 20.....

Amteiler Planungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.

Stand der Planunterlagen:

Aachen, den 20.....

Städt. Vermessungsdirektor

Der Stadt-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom .. 28.01.2026 ..

gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan ..12/11. Änd. .. aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 20.....

bekanntgemacht.

Eschweiler, den 20.....

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.....

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.....

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.....

Bürgermeister

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

Eschweiler, den 20.....

Technischer Beigeordneter