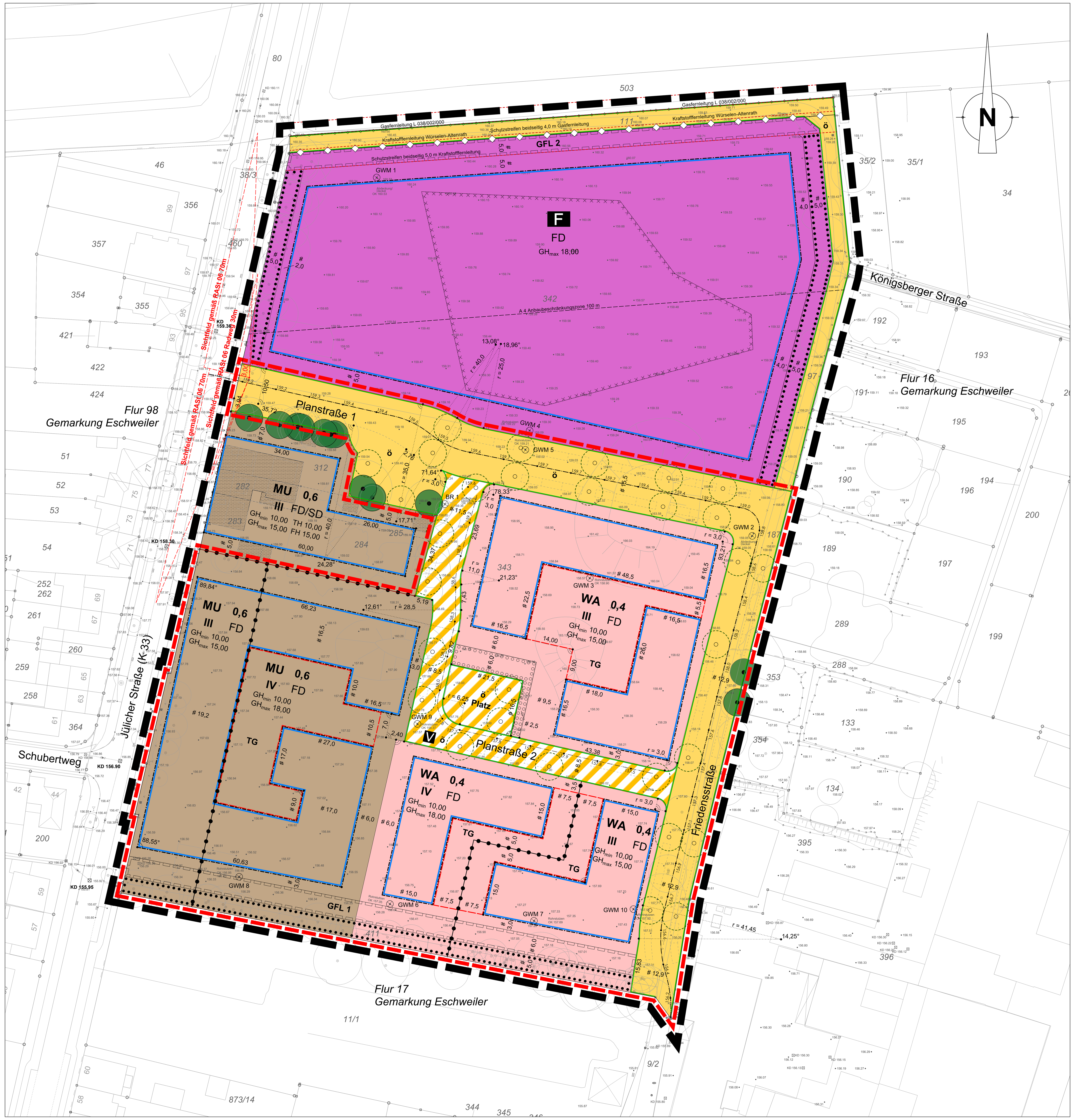
Stadt Eschweiler Vorhabenbezogener Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße -



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. Dez.1990.

Stand der Planunterlagen: 08.04.2025

......................, den .... 20.....

....
Öffentlich besteller Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 14 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 04.07.2024 bekanntgemacht.

Eschweiler, den .... 20 .....

....
Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.09.2024.

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 .....

....
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 .....

....
Technischer Beigeordneter

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1 Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

I.1.2 Urbane Gebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen

nicht zulässig.

I.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen und dem Katastrophenschutz dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.
Hierzu zählen beispielsweise:
- Fahrzeughallen
- Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume
- Werkstätten
- Umkleide- und Sozialräume
- Schulungs-, Seminar- und Büroräume
- Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl
Innerhalb des südlich der Planstraße 2 gelegenen Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

I.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) oder durch Festsetzung der Mindestgebäudehöhe (GH_{min}) und der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des MU wird teilweise zusätzlich durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) bestimmt.
Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Fassadenabschluss einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstungen oder ähnlichen Bauteilen.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.
Die untere Bezugshöhe für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sowie für die mittlere Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Für bauliche Anlagen unmittelbar entlang der Jülicher Straße gilt die Höhe der Kanaldeckel als untere Bezugshöhe. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen.

I.2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen werden. Aufbauten müssen bei Flachdächern mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und sonstige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Feuerwehrübungsturm) überschritten werden.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

I.3.1 Straßenabgewandte Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Terrassen und Balkone um maximal 3,00 m auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten ist. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

I.3.2 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassen sind mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind die gemäß Festsetzung III. 2 gekennzeichneten Flächen.

I.3.3 Vorgärten sind grundsätzlich von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. In Einzelfällen können technisch oder nutzungsbedingte erforderliche und baulich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.
Die Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Zuwegung zum Hauseingang, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist gemäß § 8 BauO NRW nicht zulässig.

I.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Technisch oder nutzungsbedingt erforderliche und baulich untergeordnete Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen und Flucht- und Rettungswege aus der Tiefgarage, können im Einzelfall ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten ist.

I.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.5.1 Die als GFL 1 markierten Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte dienen folgenden Nutzungen:
1. Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit
2. Fahrrecht zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen
3. Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Bauliche Anlagen jeglicher Art innerhalb dieser Fläche sind nur ausnahmsweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

I.5.2 Die als GFL 2 markierten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen folgenden Nutzungen:
1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger.

Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Jegliche bauliche Maßnahmen sowie die Pflanzung von Bäumen innerhalb dieser Flächen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

I.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zugelassen.

I.6.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 Laubbäume einer Art nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 m² Größe anzulegen.
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro 5 Stellplätze je 1 Baum nach Pflanzliste 1 im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.6.3 Erhaltung von Bäumen
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

I.6.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zugelassen.
Innerhalb dieser Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ können die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Zu- und Ausfahrten bedarfsgerecht unterbrochen werden.

I.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.7.1 Oberbodenabdeckung
Im Bereich nicht überbauter oder unterbauter Flächen ist ein Auftrag von Mutterboden in einer Mächtigkeit von 60cm erforderlich.

I.7.2 Begrünung nicht überbauter Flächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht zur Erschließung genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind insektenfreundliche Stauden zu verwenden.
Die Anlage von Schotter-, Kies-, Kunstrasen- oder Steingärten ist generell unzulässig.
Nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 0,60 m betragen und mindestens 60% der Fläche überdecken.

I.7.3 Dachbegrünung
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im MU und WA sind Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorzusehen. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie Pflanzen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen für nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen (haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), Zuwegungen oder Schutzstreifen sowie Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer. Mindestens zwei Drittel der Dachflächen sind zu begrünen.

I.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.8.1 Baulicher Schallschutz
Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges aufweisen. Dabei gilt:
R'w, ges = La K Raumart
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Abbildung gekennzeichnet (siehe Textliche Festsetzungen I.8.1, Abbildung 1 oder Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 4.3, Abb. 4.3.1, ACCON Köln GmbH, März 2026).
Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel aus dem Verkehr von L > 62 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.
Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von über 58 dB(A) vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Wenn auf eine schallgedämpfte Belüftung von Schlafräumen verzichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vor dem Schlafraumfenster vorliegt. Verfügt ein Schlafraum über mehr als ein Fenster, ist es ausreichend, wenn vor einem dieser Fenster ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 58 dB(A) vorliegt.
Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] tatsächlich niedriger ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w, ges zulässig. Gleiches gilt, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung niedrigerer Anforderungen für den notwendigen Schallschutz ausreichend ist.

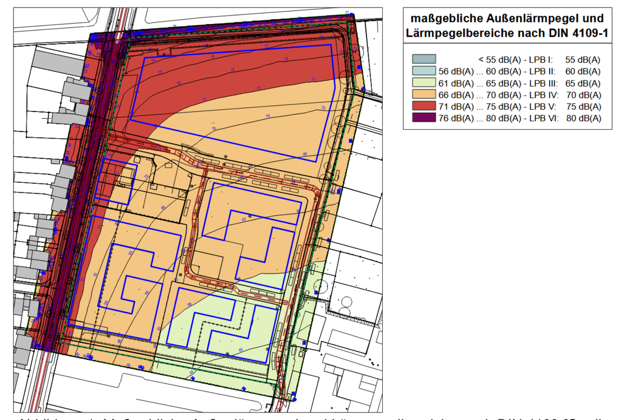


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

Abbildung 2: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche, Bereich mit Beurteilungspegeln >62 dB(A), Zeitraum tags [Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 14, ACCON Köln GmbH, März 2026]

I.8.2 Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen
Die Bauausführungen der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgarage ist mit natürlicher Be- und Entlüftung, ggf. mit mechanischer Unterstützung auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

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

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 verpflichtet.

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

II.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen. Diese Einfriedungen sind derart anzulegen, dass der öffentliche Verkehr durch ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

II.2 Einfriedungen in Form von Mauern, Beton- oder Gabionenwänden sind unzulässig.

II.3 Fassaden und Oberflächen von begehbaren Flächen sind mit hellen Materialien mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einem TSR-Wert (Totale solare Reflexion) von mindestens 25 herzustellen.

II.4 Dächer sind generell als Flachdächer auszubilden. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von maximal 10 %. Innerhalb des MU sind teilweise zusätzlich Satteldächer zulässig.

III KENNZEICHNUNGEN

III.1 Das gesamte Plangebiet, ausgenommen die Flurstücke 282-285, 312, Gemarkung Eschweiler, Flur 16, wird entsprechend des Eintrags in das Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5103/0042 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf die Hinweise unter IV.10.2 und IV.10.3 wird verwiesen.

III.2 Bei der mit dem Planzeichen 15.12 gemäß PlanZV 90 zusätzlich gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handelt es sich um eine Altlastenfläche, für die seitens der StädteRegion umweltbezogene Verpflichtungen formuliert wurden. Diese Vorgaben sind den Hinweisen unter IV.10.1 zu entnehmen.

IV HINWEISE

IV.1 Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser wird über ein Mischwassersystem gedrosselt in die übergeordnete städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet. Zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge von 50 l/s ist ein unterirdischer Stauraumkanal mit einem nachgeschalteten Drosselschacht für Mischwasser vorgesehen.

IV.2 Bodendenkmalpflege
Archäologische Bodenfunde können trotz der vorausgegangenen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, so dass auf die Beachtung des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen wird.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden.

IV.3 Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

IV.4 Erdbebenzone
Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“ Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T sowie der Baugrundklasse C.

IV.5 Tektonische Störung
Am nordöstlichen Rand und durch den südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nordwest / Südost Richtung eine tektonische Störung. Diese Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv.

IV.6 Grundwasserverhältnisse
Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

IV.7 Grundwassermessstellen
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM 1-10) sowie der Brunnen (BR 1) sind dauerhaft zu erhalten. Der Rückbau oder die Verschiebung der Grundwassermessstellen oder des Brunnens sind mit der StädteRegion Aachen und der Stadt Eschweiler abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen und des Brunnens ist dauerhaft zu gewährleisten und wird vertraglich geregelt.

	x	y
GWM 1	32307729,437	5634151,122
GWM 2	32307838,800	5634046,734
GWM 3	32307791,500	5634034,450
GWM 4	32307773,976	5634077,411
GWM 5	32307772,735	5634071,807
GWM 6	32307733,290	5633939,507
GWM 7	32307775,241	5633934,601
GWM 8	32307689,403	5633947,433
GWM 9	32307741,308	5633991,958
GWM 10	32307804,202	5633938,011
BR 1	32307749,292	5634056,002

IV.8 Starkregen
Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024, ist am südwestlichen Rand des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis mit Überschwemmungen von bis zu 50 cm zu rechnen. Es wird den jeweiligen Eigentümern empfohlen Zutritts- und sonstige Öffnungen innerhalb zukünftiger Gebäude unterhalb der bestehenden Geländeoberkante gegen Überschwemmungen zu sichern.

IV.9 Mutterboden
Nach § 202 BauGB ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der nicht belastete Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

IV.10 Altlasten

IV.10.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12 gem. PlanZV 90 gekennzeichneten Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:
- Die aufgebrachte und nicht befahrbare Magerbetonversiegelung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Bei einer Neubebauung darf die Versiegelung sukzessive durch Gebäude oder Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Entwässerung darf ergänzt werden, um eine Versickerung zu vermeiden.
- Versickerungsfähige Grünflächen und Freiflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Eventuell aus der versiegelten Fläche anfallendes Aushubmaterial ist wegen seiner KV-Belastung einer separaten Entsorgung zuzuführen.

IV.10.2 Bodeneingriffe innerhalb des gesamten Plangebietes sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist A 70.4 „Bodenschutz und Altlasten“ der StädteRegion Aachen zukommen zu lassen.

IV.10.3 In den Bereichen mit Bodenauffüllungen, die erhöhte Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte nach BBodSchV aufweisen (siehe Begründung Teil A, Abbildung 13), ist der Bodenaushub fachgerecht separat zu entsorgen. In Bereichen von Fundamenten und Tiefgaragen außerhalb dieser Flächen können zusätzliche Entsorgungen erforderlich werden.

IV.11 Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

IV.12 Erlaubnisfelder
Das Plangebiet liegt über den Erlaubnisfeldern „Weisweiler“ und „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer Zentrale in München. Die erteilten Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

IV.13 Artenschutz (Rodungen)
Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

IV.14 Artenschutz (Außenbeleuchtungen)
Für Außenbeleuchtungen sollten nach Möglichkeit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich eingesetzt werden. Die Störwirkung von Licht soll durch einen entsprechenden Abstrahlwinkel und der Reduzierung der Helligkeit minimiert werden. Während der Bauphase ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

IV.15 Hausdrainagen
Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

IV.16 Thermische Anlagen
Brunnennutzungen sowie Geothermiebohrungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Altlastensituation unzulässig.

IV.17 Anbaubeschränkungszone
Für Flächen nördlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 4 gilt, dass gemäß § 9 Abs. 2 FStrG konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, bedürfen.

IV.18 Militärischer Zuständigkeitsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

IV.19 Unterirdische Leitungen
Die sich innerhalb des Plangebietes befindenden unterirdischen Leitungen sowie die Schutzstreifen der Trassen sind nachrichtlich innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Die maßgeblichen Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen befinden sich teils außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf. Die Fläche der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL 2) entsprechen dem sich auf den Flächen für den Gemeinbedarf befindenden Schutzstreifen der Kraftstofffernleitung.

IV.20 Zisternen und Brauchwassernutzung
Nicht belastetes Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten.

V PFLANZLISTE

Pflanzliste 1
Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm

Winterlinde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Säulenkirsche (*Prunus serotina „Amanogawa“*)

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 (BGBI. 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 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 Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MU	Urbane Gebiete
	Fläche für den Gemeinbedarf
F	Zweckbestimmung Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
IV	maximale Anzahl der Vollgeschosse
GH_{min} 10,00	Mindestgebäudehöhe
GH_{max} 18,00	maximale Gebäudehöhe
TH 10,00	maximale Traufhöhe
FH 15,00	maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

ö	öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
ö	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Platz	Zweckbestimmung öffentlicher Platz

5. Hauptversorgungsleitungen

	stillgelegte Gasfernleitung
	Kraftstofffernleitung Würselen - Altenrath

6. Grünordnerische Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung Bäume

8. Örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach
SD	Satteldach

9. Sonstige Darstellungen

TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen / Geschossigkeiten
A4	Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG
Schutzstreifen	Schutzstreifen Hauptversorgungsleitungen
	Vorschlag Parkplatzaufteilung
	Sichtfeld gemäß RASt 06
	Vorschlag Baumanpflanzungen
BR 1	Brunnen
GWM 2	Grundwassermessstellen
KD 156.90	Kanaldeckelhöhen
159.5	Gradiente Höhenpunkte Verkehrsfläche
	Rechtwinkligkeit
	Winkel
8,00	Maßketten
# 5,00	Parallelmaß

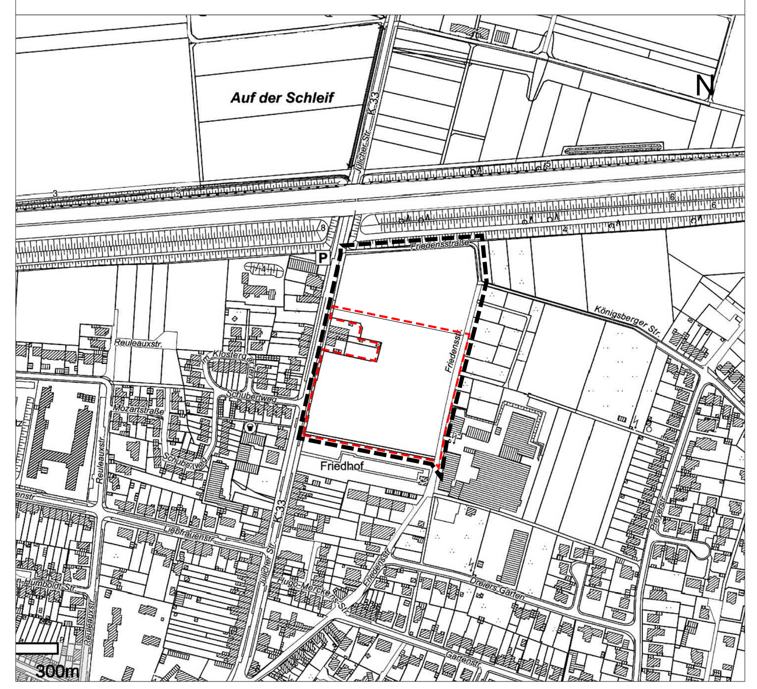
STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 14

- Jülicher Straße/Friedensstraße -

Entwurf

M. 1:500

GEMARKUNG ESCHWEILER FLUR 16 + 17 + 98

PLANSTAND 07.04.2026