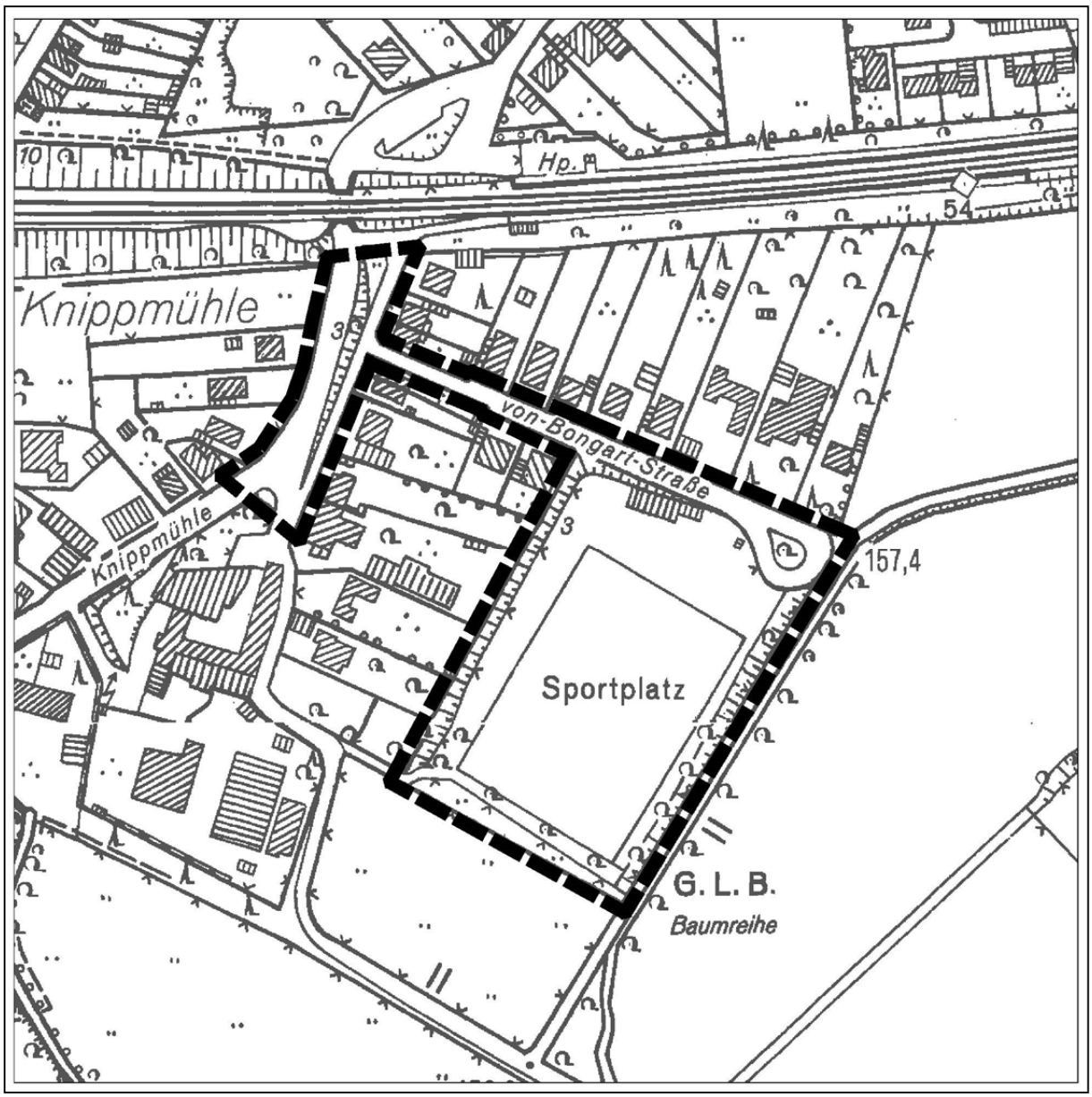

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 181
- SPORTPLATZ NOTHBERG -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNG, HINWEISE

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

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

2.1 Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.

2.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

2.3 Bezugshöhe
Die Bezugshöhe für die neue Bebauung auf dem Sportplatz beträgt 157,00 m üNHN.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch in den Vorgärten und hier bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 6,0 m zulässig.

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

Lärmpegelbereich
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Nach Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahn (nach derzeitigem Kenntnisstand im Jahr 2023) sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Für schutzbedürftige Räume wie z.B. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer o.ä. muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R‘w,ges der Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB betragen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An allen zur Schienentrasse ausgerichteten Fassaden (Nordost, Nord und Nordwest) im Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass die Immissionsbelastungen durch Schienenverkehrslärm den für die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse maßgeblichen Wert von 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten. Damit sind für alle Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern in diesem Bereich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen.

Immissionsminderung

Damit zukünftige Immissionsminderungen wie z.B. durch den geplanten Bau der Lärmschutzwand oder sonstige optimierende Maßnahmen, z.B. Abschirmung durch Gebäude etc., berücksichtigt werden können, ist es im Baugenehmigungsverfahren möglich, bei entsprechendem Nachweis (z.B. in Anlehnung an DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes) des Unterschreitens der maßgeblichen Grenzwerte für gesundes Wohnen von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum, von den pauschalen Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertigen Lösungen an den Fassaden abzuweichen.

Eigenabschirmung

Das gilt ebenso für Lärmpegelbereiche. Im Baugenehmigungsverfahren kann zur Berücksichtigung der Eigenabschirmung (unter Nr. 4.4.5.1 DIN 4109 T2 (Ausgabe 2018) bei entsprechendem Nachweis (z.B. in Anlehnung an DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes) von den pauschalen Festsetzungen zum Lärmpegelbereich und den daraus resultierenden Schalldämmmaßen der Fassaden abgewichen werden

Ausnahmen

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.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen aus der Artenliste 1 vorzunehmen:

Artenliste 1:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Sträucher:

Feldahorn	Acer campstre
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang (in 1m Höhe)
Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

6. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsfläche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Planstraße 6 standortgerechte großkronige Bäume der Artenliste 2 als Hochstamm, Pflanzqualität: 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm in ein Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

Bäume der Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Stieleiche	Quercus robur

6.2 Erhalt von Einzelbäumen und Schnitthecken (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die im Plangebiet gekennzeichneten Einzelbäume und die Schnitthecke an der südöstlichen Plangebietsgrenze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hecken sind auf einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen aus der Artenliste 3 vorzunehmen.

Artenliste 3:

Bäume

Stieleiche	Quercus robur

Heckenpflanze

Feldahorn	Acer campestre

Pflanzqualität: Hochstammlaubbaum 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm
Heckenpflanze: 2 x verpflanzt, ohne Ballen 100-125 cm Höhe

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

7.1 Dachform

Als Dachform sind für die neuen Häuser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig, das Mindestgefälle beträgt 2%.

7.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zur Erschließung und mit der Traufseite zur Erschließung gerichtet zulässig.

7.3 Profilgleichheit

Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten. Das Dach und die Fassade sind einheitlich zu gestalten.

II. KENNZEICHNUNG

8. Umweltgefährdende Stoffe

Der Bodenaufbau des Sportplatzes weist für den Tiefenbereich 2-10 cm Überschreitungen des nach der Umnutzung des Geländes anzuwendenden Prüfwerts nach der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete auf, so dass ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten ist.

Tennenbelag und dynamische Schicht des Sportplatzes sind bis zu einer Tiefe von mindestens 10 cm abzutragen und einer Verwertung zuzuführen.

III HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Im Bebauungsplan sind archäologische Befunde zu erwarten. Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, sollten sämtliche Erdeingriffe archäologisch vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, begleitet werden. Dazu ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mindestens vier Wochen vor Baubeginn über den Beginn der Ausschachtungsarbeiten zu informieren. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird das Recht eingeräumt, alle Grundstücke im Bebauungsplan 181 betreten zu dürfen.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt, die Überprüfung der zu überbauendenden Flächen auf Kampfmittel wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Vor dieser Überprüfung ist die Asche des ehemaligen Sportplatzes zu entfernen, da auf Grund der ferrometallischen Zusammensetzung der Asche die Detektionsgeräte ausschlagen würden.

Nach in Kraft treten des Bebauungsplans und vor dem Bau der Erschließungsanlagen wird die Fläche des Bebauungsplans auf Kampfmittel überprüft.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte für alle europäischen Vogelarten darf eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.