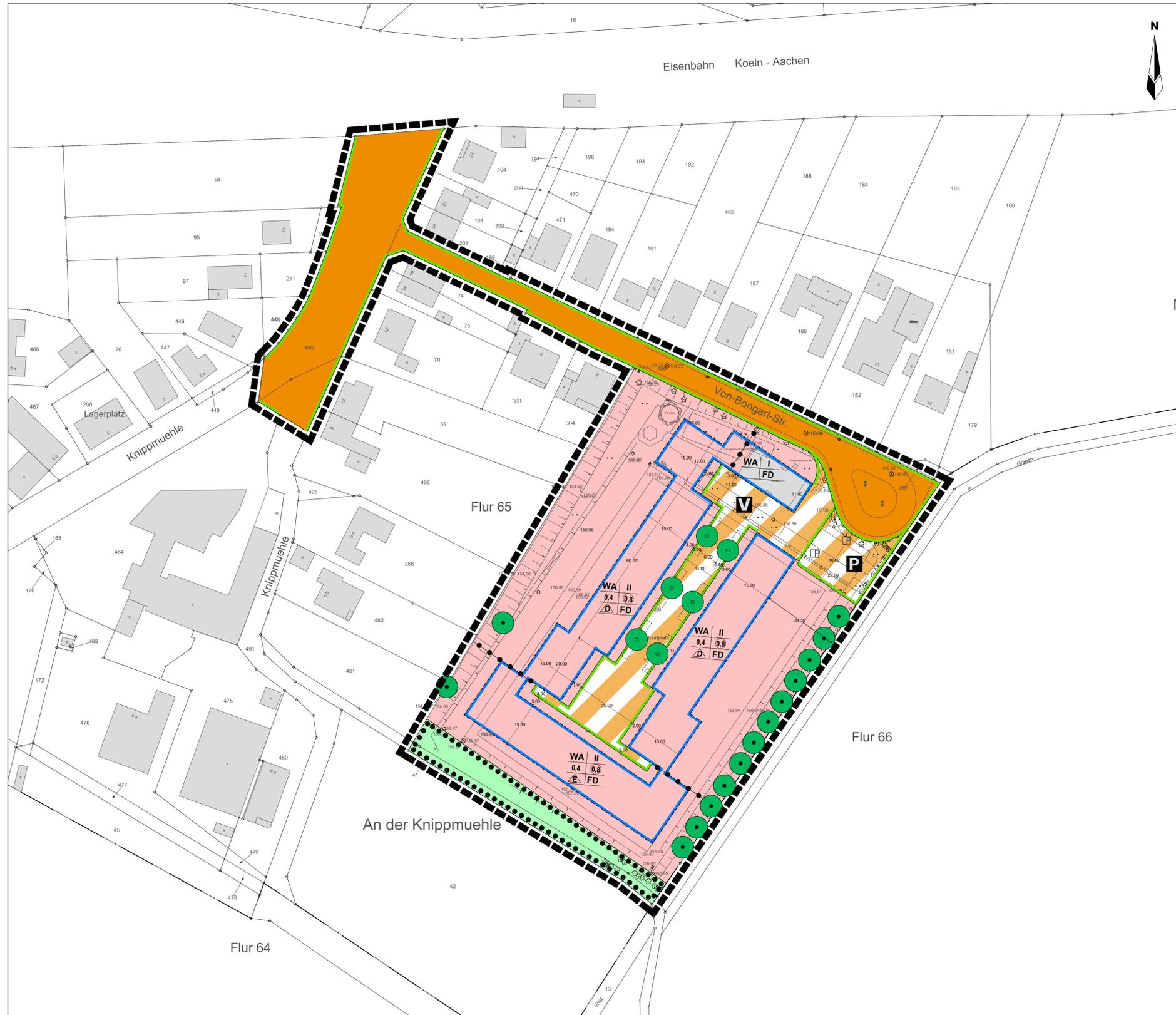


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 181 - SPORTPLATZ NOTHBERG -



- 1. 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 Bahnergebnisgewerbes,
 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 üNNH.
- 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.
- Schalldämmte Lüftungseinrichtungen**
 An allen zur Schwenktrasse ausgerichteten Fassaden (Nordost, Nord und Nordwest) im Plangebiet ist nicht auszuweichen, dass die Immissionsbelastungen durch Schwenkverkehrsmittel 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 schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen.
- Immissionsminderung**
 Damit zukünftige Immissionsminderungen wie z.B. durch den geplanten Bau der Lärmschutzwand nicht auszuschließen, sind die Immissionsbelastungen durch Schwenkverkehrsmittel 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 schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen.
- 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 darin gültigen Regelwerkes) des Unterschreitens der maßgeblichen Grenzwerte für gesundes Wohnen von 50 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum, von den pauschalen Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertigen Lösungen an den Fassaden abzuweichen.
- Ausnahmen**
 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmwerte 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 „Ortsrande Grünung“ 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: | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Fagus sylvatica |
| Robuche | Quercus robur |
| Stieleiche | |
| Sträucher: | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hassel | 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 - Verkehrshilflicher Bereich - zweischichtig 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 Schnitthecken 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 | Quercus robur |
| Heckenpflanze | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Pflanzqualität: | |
| Hochstamm: 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 Profilliegeheit**
 Doppelhäuser sind profilliege (Socket, 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 Umrandung des Geländes anzuwendenden Privatrisiko nach der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete auf, so dass ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten ist.
 Terrainbezug und dynamische Schicht des Sportplatzes sind bis zu einer Tiefe von mindestens 10 cm abzutragen und einer Verwertung zuzuführen.

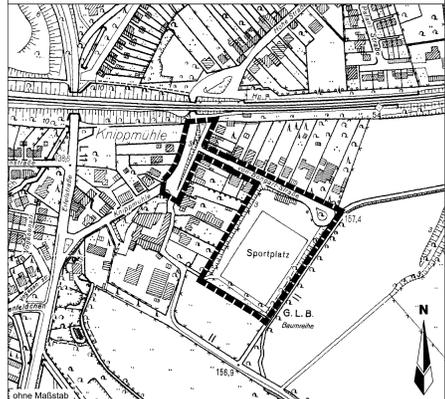
- III. HINWEISE**
- Bodenmerkmalsschutz**
 Im Bebauungsplan sind archäologische Befunde zu erwarten. Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, sollten sämtliche Erdeingriffe archäologisch vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederg. Zehnstraße 45, 52385 Niederg., Tel.: 02425/8039-0, Fax: 02425/8039-199, 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 überbauenden 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.
- ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN**
1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- ⊙ Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ⚡ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ⚡ Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- ⬮ Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ⬮ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
5. Grünflächen
- ⬮ Öffentliche Grünflächen: Ortsrande Grünung
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- ⊙ Anpflanzen von Bäumen
- ⊙ Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- ⊙ Erhaltung von Bäumen
7. Sonstige Planzeichen
- ⬮ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ⬮ Umgrünung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW
- FD Flachdach
9. Sonstige Darstellungen
- ⬮ Vorhandene Gebäude
- ⬮ Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- ⬮ Vermahlung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 181

- SPORTPLATZ NOTHBERG -

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500 FLUR 64,65,66



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
 Eschweiler, den 17.08.2020
 ...gez. I.A. Florian Schoop ... L.S.
 Amtlicher Planungs- u. Vermessungsamt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 21.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 181 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 14.06.2019 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 01.07.2019 bis 12.07.2019.
 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 09.09.2020, als Sitzung beschlossen worden.
 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 Sitzung beschlossen worden.
 Eschweiler, den 28.09.2020
 ...gez. Bertram ... L.S. ...gez. P. Kendorza ...
 Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 18.12.2020 am 19.12.2020 als Sitzung in Kraft getreten.
 Eschweiler, den 22.12.2020
 ...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
 - Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsbereichs (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 28), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung 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.