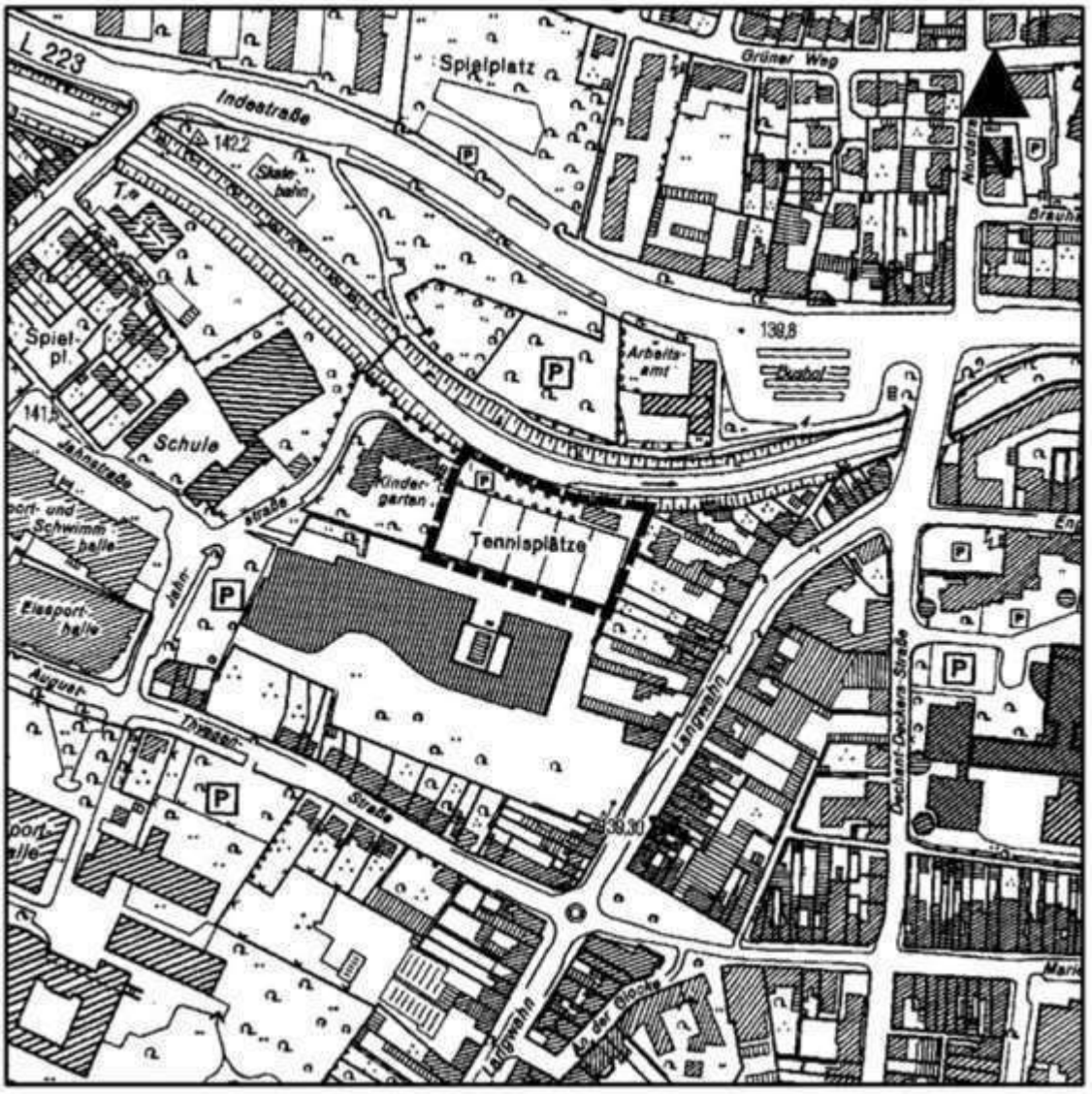
ANLAGE 1C



STADT ESCHWEILER

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 295 - EHEMALIGE TENNISPLÄTZE JAHNSTRASSE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
KENNZEICHNUNGEN
HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7) und
- Vergnügungsstätten (Nr. 8)

nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die innerhalb des Mischgebietes gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der für Stellplätze und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

3.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.3 Lärmschutzwand

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Lärmschutzwand von mindestens 1,80 m Höhe über endausgebauter angrenzender Stellplatzfläche zu errichten.
Das bewertete Schalldämmmaß der Lärmschutzwand beträgt erf. R_W = 15 dB.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sind Doppelhäuser und Hausgruppen zwingend mit einer identischen Dachform, Dachneigung sowie mit einer einheitlichen First- und Traufhöhe zu errichten.

II KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geo- technik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

III HINWEISE

Altlastenverdacht

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Altlasten(verdachts)flächen 5103/0203 und 5103/0144 (ehemalige Drahtfabrik bzw. ehemalige Drahtzieherei).
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, wobei in den Bohrungen Auffüllungen aus einem steinigen Kies-Sand-Gemisch mit teils schluffigen Beimengungen mit unterschiedlichen Anteilen an Ziegel-, Beton- und Schotterbruch sowie Asche und Schlacke vorgefunden wurden.

Die chemischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf signifikante Bodenbelastungen. So ist der Tennenbelag der Tennisplätze (Ziegelmehl) unbelastet und kann nach den LAGA- Zuordnungswerten der Einbauklasse Z 0 zugeordnet werden. Der Lavaunterbau der Tennis- plätze kann ebenfalls unter definierten Voraussetzungen verwertet werden und ist der Einbauklasse Z 2 zuzuordnen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben insgesamt keine Hinweise, die der beabsichtigten Wohnnutzung entgegenstehen würden. Gleichwohl ist zu beachten, dass künftige Bauarbeiten im Bereich von anthropogenen Anschüttungen durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund und unter gleichzeitiger Berücksichtigung, dass die Planfläche im Altlastenkataster geführt wird, sind im Baugenehmigungsverfahren folgende Bestimmungen zu beachten:

1. Erdarbeiten sind durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten; die angetroffenen Auffüllböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierbei ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen. Die durchgeführten Maßnahmen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu dokumentieren und dem Umweltamt der StädteRegion Aachen vorzulegen.
2. Im Bereich von Hausgärten oder Grün- bzw. Spielflächen und Nutzgärten sind die flächendeckend vorhandenen Anschüttungen mit unbelastetem Bodenmaterial (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA) in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung zu überdecken (Hausgärten, Grün- bzw. Spielflächen: mind. 35 cm; Nutzgärten: mind. 60 cm).

Auf die Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial im Bereich der Freiflächen kann verzichtet werden, wenn durch Untersuchungen nach den Vorgaben der Bundebodenschutzverordnung festgestellt wird, dass eine Überdeckung nicht erforderlich ist.

Bodendenkmalpflege
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Bauarbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel
Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt, deswegen wird eine Überprüfung der Bauflächen empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen

Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet liegt direkt an der Inde innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und kann bei entsprechenden Wasserständen (ab HQ 100) überflutet werden.

Grundwasserverhältnisse
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (flurnahe Grundwasserstände) an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Bepflanzungen im Böschungsbereich der Inde
Der Planbereich grenzt an die Böschungsoberkante der Inde. Daher sind Anpflanzungen bzw. Gehölzpflanzungen im Abstand von mindestens einem Meter zur Böschungsoberkante außerhalb des Böschungsbereiches zu pflanzen. Die Pflege unterliegt dem Eigentümer des Grundstückes.