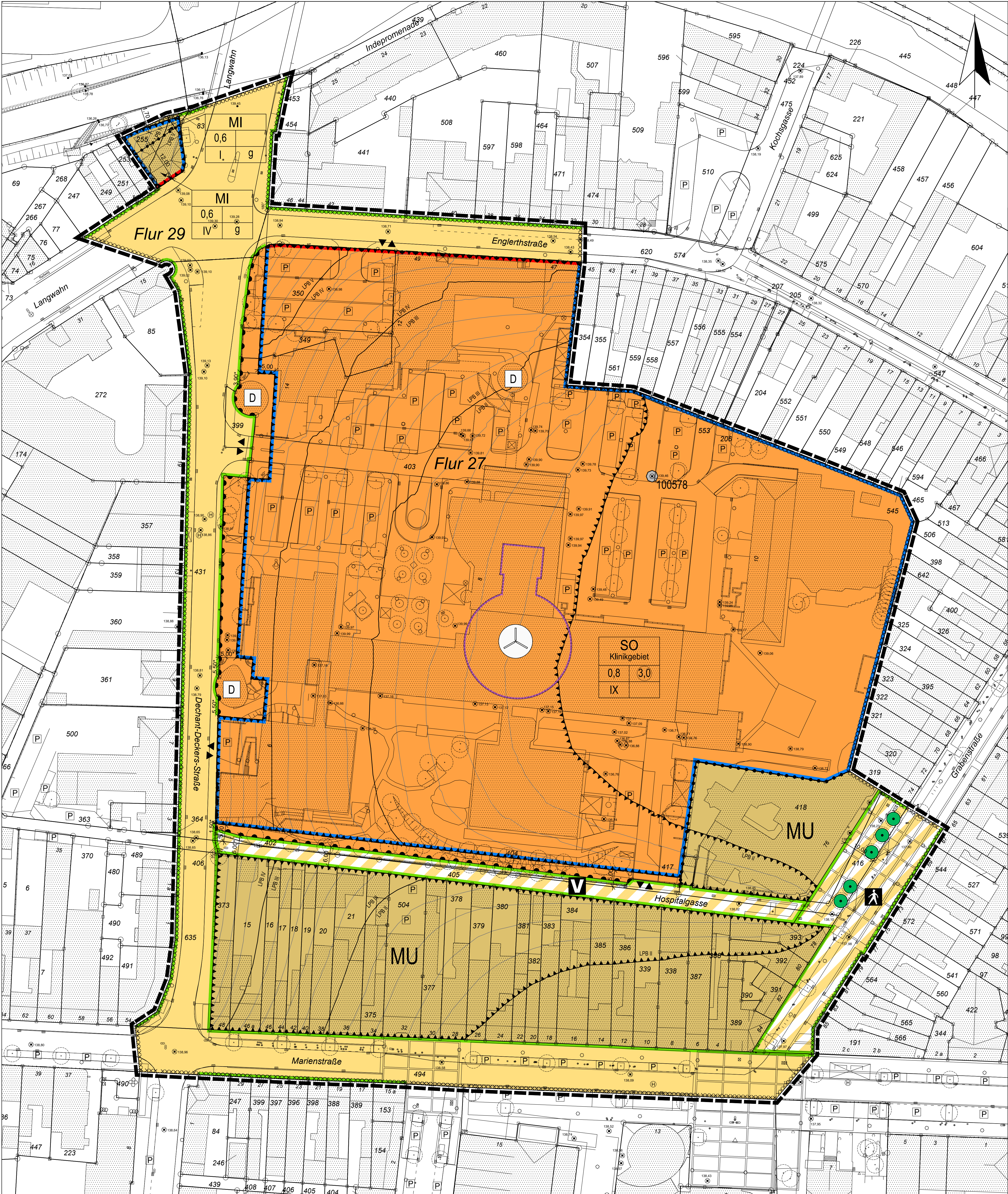


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 306 - ST.-ANTONIUS-HOSPITAL -



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- MI Mischgebiete MU Urbane Gebiete
- SO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl IX Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein-/Ausfahrbereich
- Hubschrauberlandeplatz
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume
6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
7. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich einschl. maßgeblicher Außenlärmpiegel in 1db(A)-Schritten, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 1.4
- Lärmpegelbereich II Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereich IV Lärmpegelbereich V Lärmpegelbereich VI
- Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
8. Sonstige Darstellungen
- Grundwassermessstelle, inaktiv
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Vermessung in Metern (Hinweis: Alle Maßangaben sind parallel, außer die mit * gekennzeichneten)
- Inhalte der Stadtgrundkarte der Stadt Eschweiler
- Vorhandene Bäume

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

- I.1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet
- Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ausschließlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie zugehörige Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig. Insbesondere sind allgemein zulässig:
- Klinikgebäude und klinische Einrichtungen,
 - Verwaltungs- und Bürogebäude,
 - Reha-Gebäude und Anlagen,
 - Arztpraxen,
 - Läden / Kioske, die in unmittelbarer räumlicher und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik stehen,
 - Cafés, Bistros und Dienstleistungseinrichtungen, die in unmittelbarer räumlicher und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik stehen,
 - Hubschrauberlandeplätze,
 - Stellplätze und Fahrradstellplätze (ebenerdig und in Gebäuden), Nebenanlagen,
- I.1.2. Urbanes Gebiet (MU)
- Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

I.1.3. Mischgebiet (MI)

- Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO nicht zulässig.

I.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.2.1. Grundflächenzahl

- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im SO Klinikgebiet von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig. Dies gilt auch für weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß.

I.3. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

I.4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

- I.4.1. Passiver Schallschutz
- In den in der Planurkunde festgesetzten Bereichen, die mit den Lärmpegelbereichen II bis VI gemäß der „Schallschutzberechnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Umbau des St.-Antonius-Hospitals in Eschweiler“ der Acon Köln GmbH (Stand 16.03.2021) dargestellt sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rollläden, Heizungsanschlüssen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.
- Das gesamte bewertete Bau-Schallschutzwert $R_{w,ext}$ gemäß der DIN 4109-1:2018-01 von Außenbauten schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bauschallschutzwert $R_{w,ext}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Bettenräume der Klinik muss mindestens 35 dB betragen.
- An den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschallschutzwert einhalten. Es beträgt:
- im Lärmpegelbereich II: mindestens $R_{w,ext} = 80$ dB(A)
 - im Lärmpegelbereich III: mindestens $R_{w,ext} = 85$ dB(A)
 - im Lärmpegelbereich IV: mindestens $R_{w,ext} = 70$ dB(A)
 - im Lärmpegelbereich V: mindestens $R_{w,ext} = 75$ dB(A)
 - im Lärmpegelbereich VI: mindestens $R_{w,ext} = 80$ dB(A)
- Der zur Berechnung des Bauschallschutzwertes erforderliche maßgebliche Außenlärmpiegel ist in der Planzeichnung dargestellt.

I.1.1. Ausnahmen

- Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der konkreten Ausgestaltung der Baukörper auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

I.1.2. Anforderungen an Schlafräume

- Bei Umbauten und Neuplanungen sind Schlafräume der Wohngebäude sowie Schlaf- und Patientenzimmer des Hospitals mit Fenstern mit integrierten Lüftungen oder mit einem temperaturabhängigen Lüftungssystem auszustatten, sofern an den Fassaden maßgebliche Außenlärmpiegel von 58 dB(A) oder darüber auftreten.

II. KENNZEICHNUNG NACH § 9 ABS. 5 BAUGB

- Das Plangebiet wird aufgrund humoser Böden im Ausgebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die einschlägigen Bauvorschriften sind zu beachten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

- Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz
- Im Plangebiet bestehen die nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Baudenkmale „Rundturm der ehemaligen Burg Eschweiler“, Denkmalnummer 135.

IV. HINWEISE

- IV.1. KAMPFMITTELBESEITIGUNG
- Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im zentralen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. In diesem Bereich wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. kann eine Sicherheitsdetektion sinnvoll sein. Findet im Rahmen der Baumaßnahme kein erheblicher Bodeneingriff (weniger als 80 cm Tiefe) statt oder kam es zu erheblichen Geländeveränderungen seit dem Ende des 2. Weltkrieges (z. B. Bodenaustausch, Auskiesungen, Auffüllungen, etc.), ist eine solche Oberflächendetektion / Flächenräumung nicht erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. kann eine Sicherheitsdetektion sinnvoll sein. Findet im Rahmen der Baumaßnahme kein erheblicher Bodeneingriff (weniger als 80 cm Tiefe) statt oder kam es zu erheblichen Geländeveränderungen seit dem Ende des 2. Weltkrieges (z. B. Bodenaustausch, Auskiesungen, Auffüllungen, etc.), ist eine solche Oberflächendetektion / Flächenräumung nicht erforderlich.
- IV.2. ERDBEKENZONE / UTERGRUNDKLASSE
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbekennzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbekennzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006.

IV.3. ALTLASTEN

- Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (siehe Abbildung). Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umzünungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

- Nr. 5103/0241 (ehemalige Tankstelle) südlich der Hauptzufahrt zum Krankenhaus,
- Nr. 5103/2443 (ehemalige chemische Restabfälle) südlich der Hauptzufahrt zum Krankenhaus,
- Nr. 5103/0405 (Ölverunreinigung) Grabenstraße, nachrichtlich erfasst im Bereich Grabenstraße.

IV.4. GRUNDWASSER / GEWÄSSERSCHUTZ

- Grundwassermessstelle
- Innerhalb des Plangebietes besteht eine inaktive, noch nicht zurückgebaute Grundwassermessstelle (siehe Planzeichnung 100578), inaktive, noch nicht zurückgebaute und verfüllte Grundwassermessstellen können die Tragfähigkeit des Baugrunds beeinflussen. Frühzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme in einem 200 m Korridor zur inaktiven Messstelle sollte mit dem Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufgenommen werden, inwieweit diese Grundwassermessstelle ordnungsgemäß zurückgebaut ist. Zuständig für Grundwassermessstellen ist das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

- Grundwasser
- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserspiegel kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

IV.5. BAUHÖHE / FLUGSICHERHEIT

- Bauliche Anlagen dürfen nicht die Höhe des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes von 177 m über NN überschreiten. Diese Höhe ist grundsätzlich auch bei der Aufstellung von Kränen und ähnlichen Bauhilfsanlagen im Rahmen von Bauarbeiten zu beachten, wobei aufgrund von deren temporärer Natur Ausnahmen möglich sind. Bauhöhen von Neubauten sowie ggf. erforderlicher Baukrane und sonstiger Bauhilfsanlagen sind frühzeitig mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 28 – Luftverkehr abzustimmen.

IV.6. BODENDENKMALPFLEGE

- Es gibt Hinweise, dass sich im Bereich des Krankenhausgeländes archaische Bodenfunde befinden könnten. Deshalb sind Erdarbeiten durch eine archaische Fachfirma archaischologisch zu begleiten. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler und dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn erforderlich. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodeneingriffen auftretende archaische Funde und Befunde der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

IV.7. BODENKAMPFBEFREIUNG

- Neben den Baudenkmälern im Plangebiet bestehen in der Englerthstraße und in der Marienstraße weitere nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Baudenkmale der Stadt Eschweiler. Bauliche Maßnahmen an den Baudenkmälern und in der engeren Umgebung der Baudenkmäler bedürfen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

IV.8. REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten. Um mögliche Quartiersverluste von Fledermäusen zu vermeiden, ist ein Konzept für Maßnahmen zur geographischen Kompensation (CEF-Maßnahmen) zu erstellen, mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen und zeitnah umzusetzen.

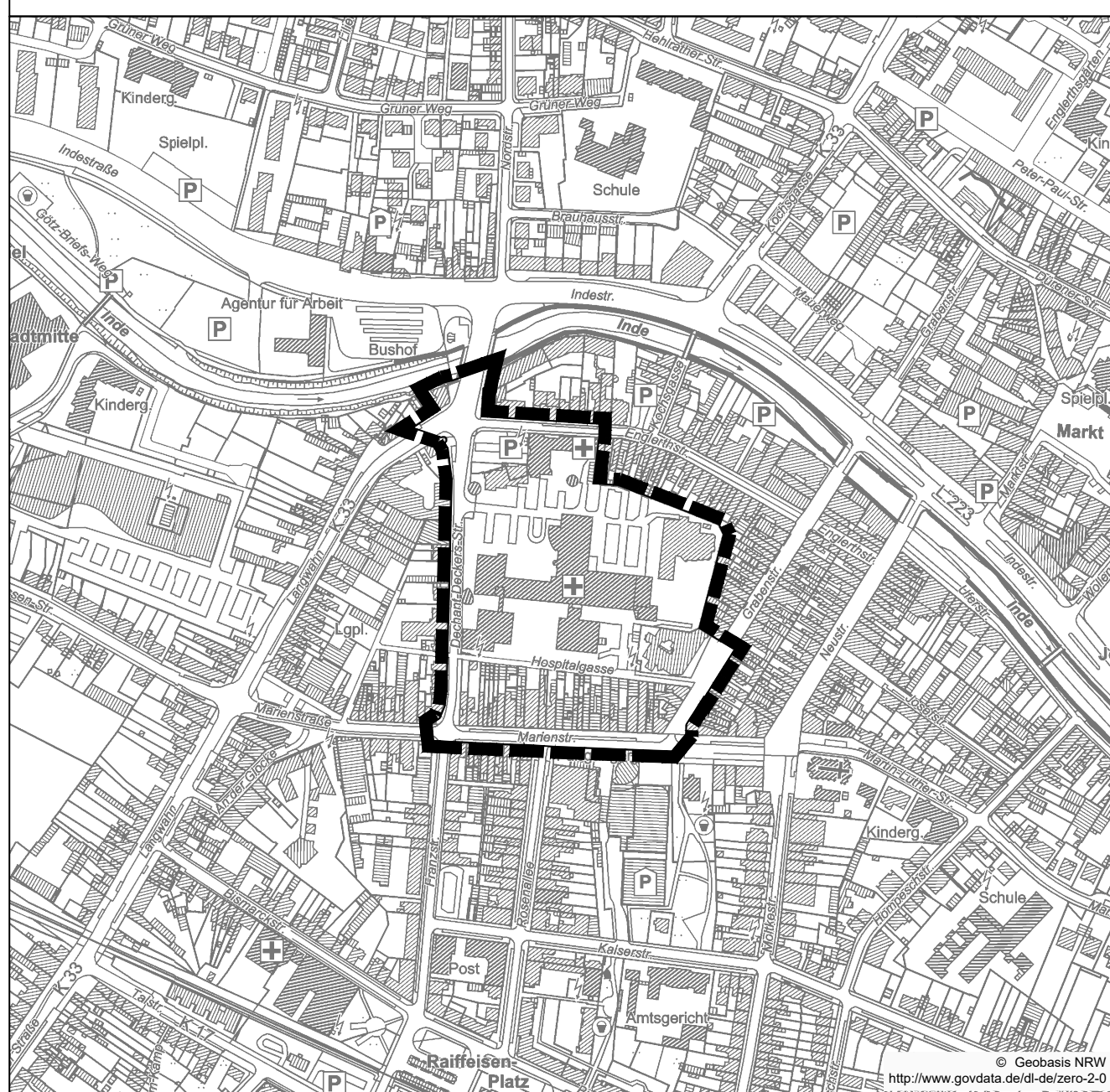
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 306

- St.-Antonius-Hospital -

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500

FLUR 27, 29



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt: Eschweiler, den 25.10.2021

...gez. F. Schopp ... L.S. Amtsleiter Planungsbereich

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

Stand der Planunterlagen: 19.06.2020

Eschweiler, den 25.10.2021

...gez. Schumacher ... L.S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 03.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 306 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 10.09.2020 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 30.11.2021

...gez. H. Gödde ... L.S. Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 02.10.2020 bis 16.10.2020.

Eschweiler, den 30.11.2021

...gez. H. Gödde ... L.S. Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 10.11.2021 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 30.11.2021

...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 10.11.2021 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 30.11.2021

...gez. Leonhardt ... L.S. ... Fehr ... Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 23.12.2021 am 24.12.2021 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 03.01.2022

...gez. H. Gödde ... L.S. Erster und Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung 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.