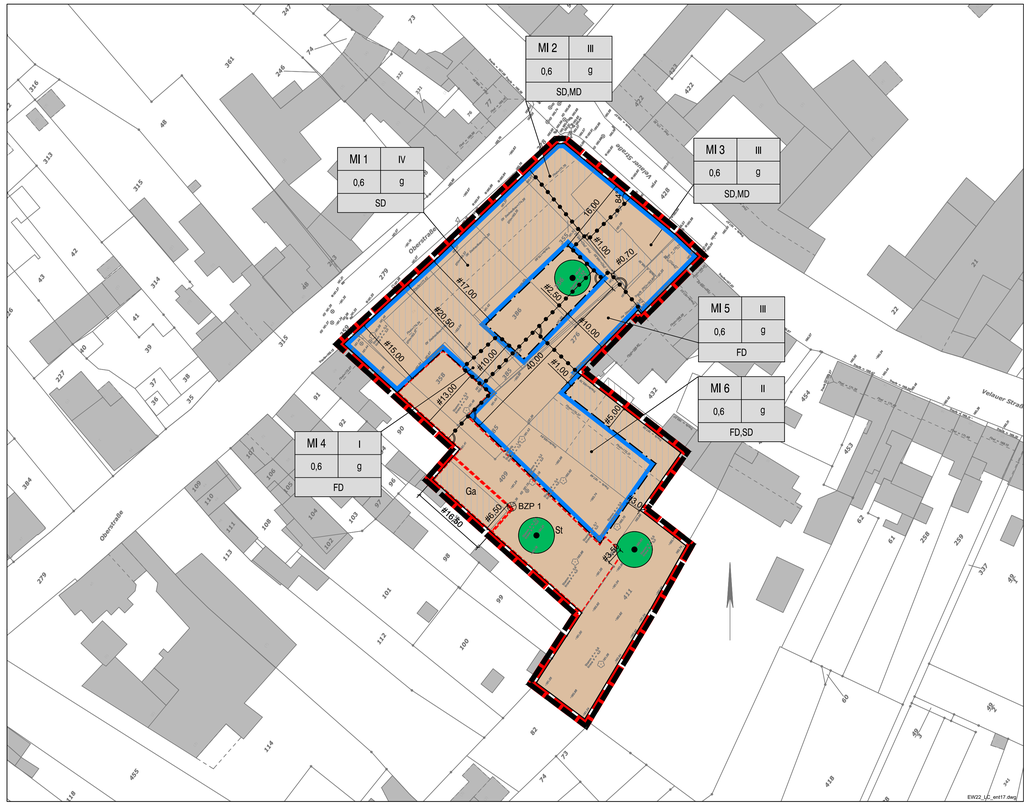
STADT ESCHWEILER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 10 - ERWEITERUNG HAUS MARIA HEHLRATH -



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1 - 6 Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6. Anforderungen an die Gestaltung

SD Satteldach MD Mansarddach

FD Flachdach

⊗BZP 1 Höhenbezugspunkt für Teilgebiet MI 6

8. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

#13,00 Vermaßung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Mischgebiet (MI1 – MI6)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,6) die Fläche des gesamten, hinter den tatsächlichen Straßengrenzen Oberstraße und Velauer Straße gelegenen Baugrundstückes maßgeblich.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugshöhe für die festgesetzten Traufe-, First- und Gebäudehöhen der Teilgebiete MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Oberstraße (161,20 ü. NN) bzw. der Velauer Straße (160,80 ü. NN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Beim Eckgrundstück Oberstraße / Velauer Straße ist die Verkehrsfläche Velauer Straße maßgeblich.

Bezugshöhe für die festgesetzte Traufe-, First- und Gebäudehöhe des Teilgebietes MI6 ist der Bezugspunkt 1 (BZP$_1$ = 161,36 ü. NN) auf dem Flurstück 409 (vgl. Planzeichnung).

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden in Abhängigkeit der gewählten Dachform gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Satteldachbebauung (SD) MI1		**Traufhöhe (TH)**		**Firsthöhe (FH)**
max. IV-geschossige Satteldachbebauung	TH	max. 10,50 m	FH	max. 13,50 m
Sattel-/ Mansarddachbebauung (SD/MD) MI2		**Traufhöhe (TH)**		**Firsthöhe (FH)**
max. III geschossige Sattel-/ Mansarddachbebauung	TH	max. 7,50 m	FH	max. 13,90 m
Sattel-/Mansarddachbebauung (SD/MD) MI3		**Traufhöhe (TH)**		**Firsthöhe (FH)**
max. III-geschossige Sattel-/ Mansarddachbebauung	TH	max. 6,70 m	FH	max. 12,20 m
Satteldachbebauung (SD) MI6		**Traufhöhe (TH)**		**Firsthöhe (FH)**
max. II-geschossige Satteldachbebauung	TH	max. 9,20 m	FH	max. 11,80 m
Flachdachbebauung (FD) MI4		**Gebäudehöhe (GH)**		
max. I-geschossige Flachdachbebauung	GH	max. 3,50 m		
Flachdachbebauung (FD) MI5		**Gebäudehöhe (GH)**		
max. III geschossige Flachdachbebauung	GH	max. 10,50 m		

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Traufilinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die festgesetzten maximalen First- / Gebäudehöhen dürfen für technische Aufbauten (z. B. Aufzüge) bzw. für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

I.3 Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

I.4 Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (Laubbäume: Buche - Fagus sylvatica; Hainbuche - Carpinus betulus; Linde – Tilia; versch. Obstbäume; 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm) vorzunehmen.

I.5 Zulässigkeit von Vorhaben (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind entsprechend § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

II. HINWEISE

Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung nach Vorhandensein von Kampfmitteln der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebiets gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

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, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet 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 Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollte bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Gewässerschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Artenschutz

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes hat die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattzufinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der StädteRegion Aachen und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind alle abzureißenden Gebäude ca. 3-4 Tage vor Abrissbeginn nochmals zu kontrollieren.

Kriminalprävention

Es wird auf das kostenfreie Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauprojekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen durch die polizeilichen Beratungsstellen (Tel.: 0241/9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen.nrw.de) hingewiesen.

Änderungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und kursiv eingetragen.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 18.03.2019

.... gez. i.A. F. Schoop..... L.S.
Amtsleiter Planungsamt

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

Stand der Planunterlagen: Februar 2018

Jülich, den 13.03.2019

..... gez. L. Noel ..... L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 21.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungspla10 aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 26.06.2018 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 18.03.2019

..... 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 04.07.2018 bis 27.07.2018 .

Eschweiler, den 18.03.2019

..... 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421); In Kraft Treten: 01.01.2019 außer u.a. § 89 (Örtliche Bauvorschriften) am 04.08.2018, im Übrigen gelten bis 01.01.2019 die Vorschriften der BauO NRW (15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORME

- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 - Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 22.11.2018, in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 offengelegen.

Eschweiler, den 18.03.2019

..... 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 27.03.2019 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 02.04.2019

... gez. Bertram ... L.S. ... gez. Kendziora ...
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 09.04.2019 am 10.04.2019 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 11.04.2019

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

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 10 - ERWEITERUNG HAUS MARIA HEHLRATH -

GEMARKUNG KINZWEILER M. 1 : 500 FLUR 18

