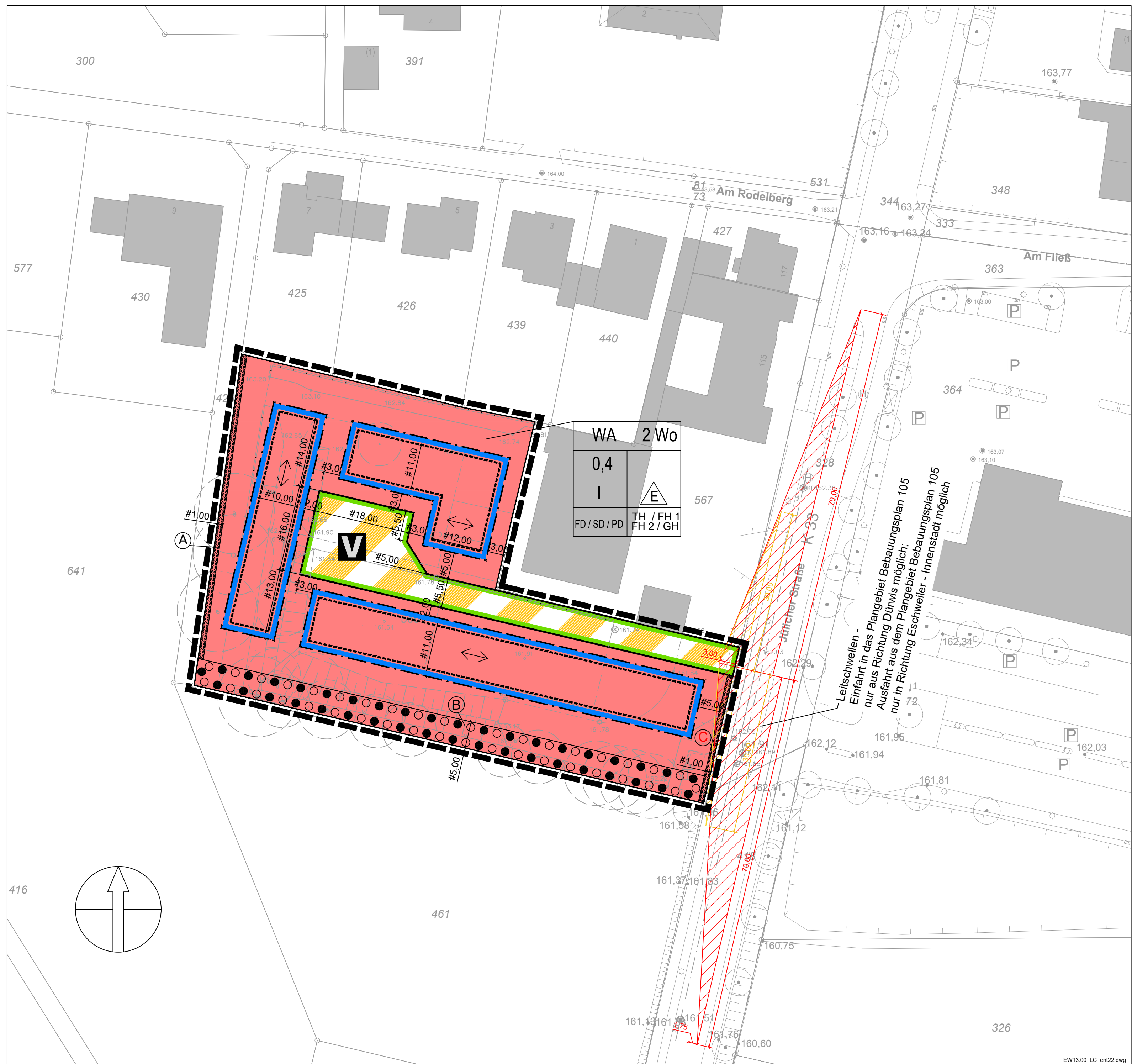


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 105 - SÜDLICH RODELBERG -



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

Würselen, den 20.02.2019
..... gez. Adomeit L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.03.2010 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 105 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 01.04.2010 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 12.04.2010 bis 26.04.2010.

Eschweiler, den 18.03.2019

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 26.04.2018, in der Zeit vom 16.05.2018 bis 20.06.2018 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 Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler 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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden 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 beim 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.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten: Max. 2 Wohneinheiten/Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe als Höchstmaß
TH: max. 4,50m

FH Firsthöhe als Höchstmaß
FH 1: max. 9,50m FH 2: max. 8,50m

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
GH: max. 6,50m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.6)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.6)

6. Sonstige Planzeichen

Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich (siehe textliche Festsetzungen 1.5 Lärmschutz)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
↔ Firstrichtung

8. Sonstige Darstellungen

Sichtfelder gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS106) für PKW / Radfahrer

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vermaßung

Darstellung aus der Stadtgrundkarte Eschweiler nachrichtlich übernommen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude und die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

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

Satteldachbebauung (SD)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH 1)
max. 1-geschossige Satteldachbebauung	TH max. 4,50 m	FH 1 max. 9,50 m
Pultdachbebauung (PD)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH 2)
max. 1-geschossige Pultdachbebauung	TH max. 4,50 m	FH 2 max. 8,50 m
Flachdachbebauung (FD)	Gebäudehöhe (GH)	
max. 1-geschossige Flachdachbebauung	GH max. 6,50 m	

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Traufflinie. Die Traufflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit 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).

1.3 Überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in dem, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld von baulichen Sichthindernissen (Bauliche Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind) ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig:

1.5 Lärmschutz

1.5.1 An den Gebäudeaußenwänden, die in der nachfolgenden Abbildung (Beispiel 1: Abb. 4.5.2 der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 105 - Südlich Rodelberg -“ der ACCON Köln GmbH (2/2018)) farbig mit den Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichnet sind, ist passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außenwand einschließlich Fenster, Türen, Rollläden, Heizungsanschlüssen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

1.5.2 An den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen muss die gesamte Außenwand das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende bewertete Bauschalldämmmaß einhalten. Es beträgt:

- im Lärmpegelbereich III: mindestens R_{w,erf}= 35 dB
- im Lärmpegelbereich IV: mindestens R_{w,erf}= 40 dB
- im Lärmpegelbereich V: mindestens R_{w,erf}= 45 dB

1.5.3 An allen Gebäudeaußenwänden sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.

1.5.4 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Bereich der öffentlichen Wendeanlage ein Einzelbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Corylus colurna
Traubeneiche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

1.6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den mit (A) und (C) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Schnitthecken mit Gehölzen der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den mit (A) und (C) gekennzeichneten Flächen sind 5 Gehölze je lfdm zu pflanzen.

Die mit (C) gekennzeichnete Fläche ist in dem, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken.

Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

Artenliste 2:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

1.6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Esche oder Stieleiche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm; Sträucher: Hasel, Hartrie gel, Feldahorn, Eberesche oder Holunder - 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 100 - 125 cm) vorzunehmen.

In den Lücken der zu erhaltenden Baumhecke auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 3 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 3:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartrie gel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität: Strauch/Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42°, gegeneinander versetzt, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper bei geneigten Dächern ist nur parallel zum Erschließungsweg zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

II.2 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldes sind auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken.

II. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 9, Flurstücksnummern 142, 143, 144 und 162 („Auf dem Sträßchen“, Eschweiler-Röhe) wurden Kompensationsmaßnahmen zur Reaktivierung und Sicherung einer Streubewiese durchgeführt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 25.247 QW gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 105 - Südlich Rodelberg - zugeordnet.

IV. HINWEISE

Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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 im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Gewässerschutz

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Erdbebenzone

Nach DIN 4149 gehört Dürwiß zur Erdbebenzone 3 sowie zur Untergrundklasse T (Baugrundklasse C-T).

