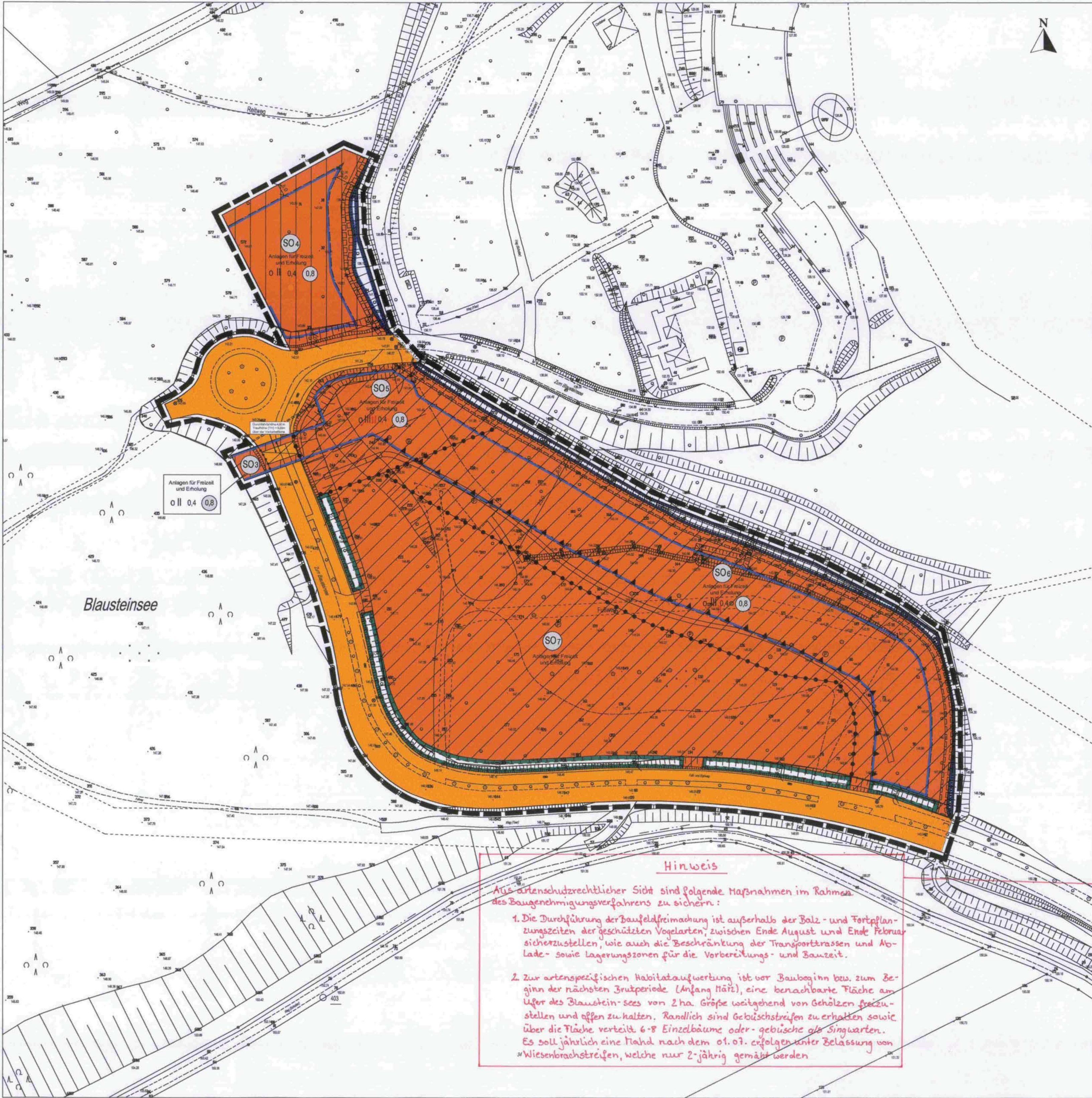


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN

250/1.Änd.

- Zum Blaustein-See -



Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet SO 3

Im SO 3-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmeweise können freizeitzugehörige Sporteinrichtungen, wie Tennisplätze, Minigolfanlagen, Beachballfelder, etc. zugelassen werden.

2. Sondergebiet SO 4

Im SO 4-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

3. Sondergebiet SO 5

Im SO 5-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **Ferienhäuser und -wohnungen** sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

4. Sondergebiet SO 6

Im SO 6-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **sowie Ferienhäuser und -wohnungen** zulässig.

5. Sondergebiet SO 7

Im SO 7-Gebiet sind Anlagen für Stellplätze zulässig.

7. 6. Passiver Schallschutz

Festgesetzt wird ein resultierendes Gesamtschalldämmmaß von

erf. R_w 30 dB.

Dies entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

6. Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten SO 5 und SO 6 kann auf maximal 10% der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Überschreitung der festgesetzten Geschosshöhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist im Übrigen einem nicht als Vollgeschoss geltendem Staffelgeschoss gem. BauO NRW entspricht.

Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aus den folgenden Gründen erforderlich sind:

1. Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies trifft auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge zu.

2. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen, müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.

3. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

SO 3-7

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Freizeit und Erholung" (siehe Textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschosshöhenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl

z.B. III II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

—

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

—

Straßenverkehrsflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

—

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

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

—

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Sondergebietes

—

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

—

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

—

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

—

passive Schallschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzungen)



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 13. 01. 2010.
Amst. Planungs- u. Vermessungsamt
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990.
Stand der Planunterlagen: 1. 1. 2002
Eschweiler, den 04. 01. 2010
Stad. Vermessungsamt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 23. 06. 2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 250/1. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 01. 03. 2003 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 13. 01. 2010.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 01.08.2003 bis 18.08.2003.
Eschweiler, den 13. 01. 2010.
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 23. 06. 2003, in der Zeit vom 10. 08. 2003 bis 10. 03. 2004 offengelegen.
Eschweiler, den 13. 01. 2010.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 16. 12. 2003 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 13. 01. 2010.
Bürgermeister
Ratmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 14. 01. 2010 am 15. 01. 2010 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 13. 01. 2010.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 23.10.2013
gez. Dr. Hartlich
Amst. Planungs- und Vermessungsamt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 08.11.2012 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 - Zum Blaustein-See - beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 14.11.2012 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 23.10.2013
gez. H. Gödde
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 - Zum Blaustein-See - hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 08.11.2012, in der Zeit vom 21.11.2012 bis 21.12.2012 offengelegen.
Eschweiler, den 23.10.2013.
gez. H. Gödde
Technischer Beigeordneter

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 250 - Zum Blaustein-See - ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 17.07.2013 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 23.10.2013
gez. Bertram
Bürgermeister
L.S.
gez. Kendziora
Ratmitglied

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 250 - Zum Blaustein-See - ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 10.06.2015 am 11.06.2015 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 11.06.2015
gez. H. Gödde
Technischer Beigeordneter
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 250 - Zum Blaustein-See - ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 10.06.2015 am 11.06.2015 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 11.06.2015
gez. H. Gödde
Technischer Beigeordneter
Erster u. Technischer Beigeordneter

STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- Zum Blaustein-See -

Ergänzung der textlichen Festsetzungen (grau unterlegt)

GEMARKUNG LOHN

FLUR 25