

Sitzungsvorlage

221/11

Datum: 08.09.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.09.2011	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 279 - Im Rott -

hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Der Entwurf des Bebauungsplanes 279 -Im Rott- (Anlage 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 (VV 173/10) die Aufstellung des Bebauungsplanes 279 –Im Rott- gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 30.06.2010 bis 14.07.2010 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 1, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes 279 –Im Rott- zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, 18.11.2010
2. Kurzbericht zur Versickerungsuntersuchung für das BV Eschweiler, St.Jöris, Im Rott, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Mai 2011
3. Abschlussbericht zur Sachstandsermittlung (archäologische Grabung), Eschweiler –St. Jöris, Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Juni 2011

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die entstehenden Planungskosten und für die Weiterführung des Verfahrens ggf. notwendige Gutachten werden von der Grundstückseigentümerin übernommen.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen
3. Begründung zum Planentwurf
4. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum BP 279 - Im Rott -

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Schreiben vom 25.08.2010 Da unmittelbar im östlichen Teil des Plangebietes das Bodendenkmal "ehemaliges Zisterzienserinnenkloster St. Jöris" angrenzt und südlich des Plangebietes ein römisches Brandgrab bekannt ist, wird mit weiteren römischen Siedlungsresten in der Plangebietsfläche sowie Siedlungsresten der Klosteranlage und der mittelalterlichen Ortschaft St. Jöris gerechnet. Eine archäologische Sachverhaltsermittlung ist erforderlich. Die archäologische Maßnahme ist durch eine Fachfirma durchzuführen.	Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt die archäologische Grabungsmaßnahme von einer Fachfirma durchgeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Schreiben vom 09.05.2011 (Email) Bei der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden im östlichen Teil der Plangebietsfläche mehrere Mauerzüge der Nebengebäude des Zisterzienserinnenklosters aufgedeckt. Die Planung ist so anzupassen, dass die dauerhafte Erhaltung auch dieses Teils des Bodendenkmals gewährleistet bleibt, d.h. Eingriffe in das Objekt sollten bereits planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Belange des Bodendenkmalschutzes stehen jedoch auch dann nicht entgegen, wenn eine Überdeckung der Befunde mit einer Kies- oder Sandschicht deren Sicherung gewährleistet. Auf dieser Schicht könnte dann mittels Bodenplatte gegründet werden. Es wird gebeten, planerische Festsetzungen mit dem (LVR-)Fachamt abzustimmen.	Das denkmalrechtlich geschützte Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen. Festsetzungen zur Vermeidung von Bodeneingriffen werden im Bebauungsplan vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen, dass jegliche Veränderungen in dem Bereich einer Erlaubnis gem. §9 DSchG NW bedürfen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Schreiben vom 01.06.2011 und 27.06.2011 (Emails) Erdengriffe sind in einem Bereich um die festgestellte Mauer nicht zulässig. Ggf. können innerhalb dieser Fläche mit einer ca. 50 cm mächtigen Aufschüttung Garagen (ohne Streifenfundamente) errichtet werden. Eine Freihaltung der Parzelle von Bebauung wird jedoch angeregt. Die Unterkellerung bzw. die Baugrube sollte mit einem Sicherheitsabstand von ca. 1m von der Mauer entfernt beginnen.	Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Am östlichen Rand der geplanten Bebauung werden die überbaubare Grundstücksfläche und die angrenzende Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports soweit zurückgenommen, dass Unterkellerung, Baugrube und Garagenfundamente den Sicherheitsabstand zum Bodendenkmal einhalten. Im Bereich des Bodendenkmals einschließlich des Sicherheitsabstandes werden für Nebenanlagen und Garagen etc. Aus-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		nahmeregungen unter Berücksichtigung der Forderungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege getroffen. Ein Hinweis auf die Unzulässigkeit von Eingriffen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	
2	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst		
	Schreiben vom 27.07.2010 Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Mit Beginn der Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.	Zwischenzeitlich wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Schreiben vom 10.03.2011 Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Aufgrund von Störfaktoren im Erdreich erfolgte lediglich die Räumung einer Teilfläche. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.	Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt und bei Kampfmittelfunden, Erdarbeiten sofort einzustellen sind und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	Städteregion Aachen – A 70 – Umweltamt – Wasserwirtschaft, Schreiben vom 16.07.2010		
	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung sind der Städteregion Aachen detaillierte Unterlagen und Nachweise vorzulegen (gem. Rundschreiben vom 02.04.08). Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme der Städteregion Aachen. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.	Ein Versickerungsgutachten wurde erstellt. Da die Durchlässigkeit des Bodens zu gering ist, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Da auch keine Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, muss es über die vorhandene Mischwasserkanaltrasse in der Straße Am Rott abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird ebenfalls der vorhandenen ausreichend dimensionierten Kanalisation zugeführt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4	EBV GmbH, Schreiben vom 30.06.2010		
	Der Geltungsbereich liegt angrenzend zur EBV-Berechtsame Steinkohle. Eine Kennzeichnung nach § 9(5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Schreiben vom 07.07.2010		
	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

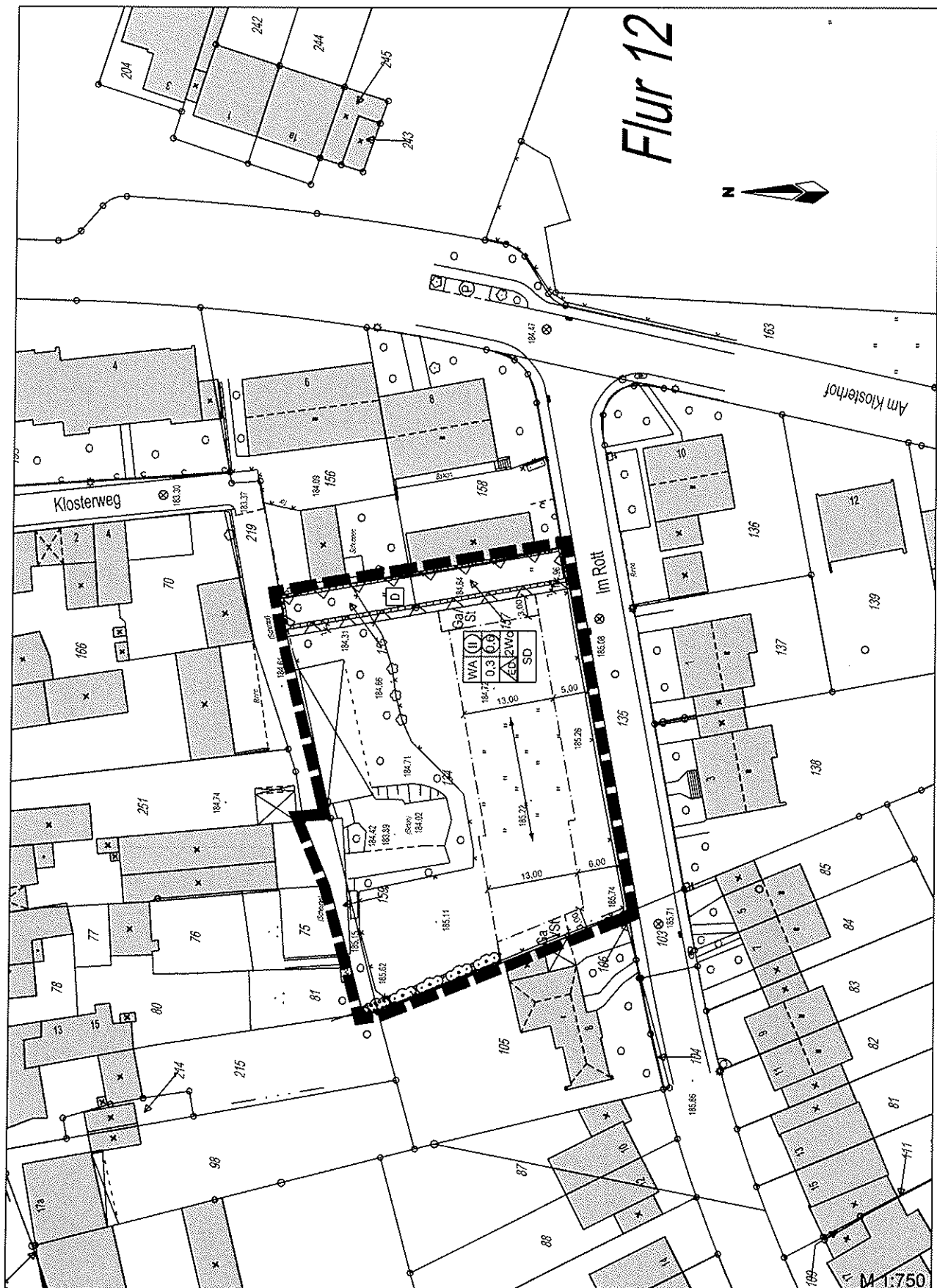
Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 279 - Im Rott - Entwurf



Flur 12



Am Klosterhof

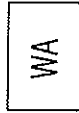
Im Rott

M 1:750

Stand 08/11
Stadt Eschweiler

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2 WO

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)



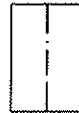
Geschossflächenzahl (GFZ)



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

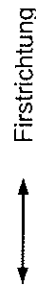


Baugrenze

4. Gestalterische Festsetzungen

nur Satteldach zulässig

SD



5. Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung und Ergänzung der Weißdornhecke



6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga/St

Zweckbestimmung: Garagen/Stellplätze/Carports

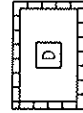


Umgrenzung einer Fläche mit Regelungen im Bereich des Bodendenkmals



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Nachrichtliche Übernahme,

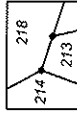


Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW

8. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermessung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **ErdgeschoSSHöhe** (EGH) beträgt mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m.

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt mindestens 5,50 m und maximal 7,00 m.

Die maximale **Firsthöhe** beträgt 9,50 m.

Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.

Als ErdgeschoSSHöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

Rückwärtige Anbauten sind auch **eingeschossig** zulässig.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- nicht überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Überdachte Terrassen und eingeschossige Anbauten wie Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze überschreiten bis zu einer Gesamttiefe des Gebäudes mit Terrassenüberdachung/ eingeschossigem Anbau von 16 m.

5. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ausnahmen s. unter Nr. 7.

6. Erhaltung und Ergänzung von Hecken

Zur Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Weißdornhecke ist Weißdorn (zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60 bis 100 cm hoch, zweireihig versetzt, 5 Pflanzen pro lfd. Meter) zu verwenden.

7. Regelungen im Bereich des Bodendenkmals

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Fläche im Bereich des Bodendenkmals sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Errichtung nicht mit Erdeingriffen verbunden ist, d. h. die Gründung oder Oberflächenbefestigung auf einer ca. 50 cm mächtigen Aufschüttung aus Kies oder Sand erfolgt und keine denkmalpflegerischen oder städtebaulichen Bedenken bestehen. Dies gilt abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 5 auch für Garagen, Stellplätze und Carports in dem an die dafür festgesetzte Fläche angrenzenden Bereich.

8. Gestalterische Festsetzungen

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

Nachrichtliche Übernahme

Der östliche Rand des Plangebietes überlagert das nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW geschützte Bodendenkmal „ehemaliges Zisterzienserinnenkloster St. Jöris“.

Hinweise

1. Bodendenkmal

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Fläche mit besonderen Regelungen im Bereich des Bodendenkmals sind aus Gründen des Bodendenkmalschutzes Erdeingriffe nicht zulässig. Alle Veränderungen im Bereich des Bodendenkmals ggf. einschließlich seiner engeren Umgebung bedürfen gemäß § 9 DSchG NW einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler.

2. Kampfmittelbeseitigung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Untersuchung mit Testsondierung und Räumung einer Teilfläche ist seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erfolgt. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Anlage 3

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 279

-Im Rott-

BEGRÜNDUNG

-Offenlage-

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziel	3
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes 279 in die übergeordneten Planungen	4
1.5	Bebauungsplanverfahren	4
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	4
3	PLANINHALT	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Garagen, Stellplätze und Carports	5
3.5	Erhaltung und Ergänzung von Hecken	5
3.6	Regelungen im Bereich des Bodendenkmals	6
3.7	Gestalterische Festsetzungen	6
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	6
5	HINWEISE	6
5.1	Bodendenkmal	6
5.2	Kampfmittelbeseitigung	7
6	UMWELTBELANGE	7
6.1	Artenschutz in der Bauleitplanung	7
6.2	Baum- und Heckenbestand	7
6.3	Eingriff in Natur und Landschaft	8
6.4	Immissionsschutz	8
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
7.1	Verkehrliche Erschließung	8
7.2	Ver- und Entsorgung	8
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	9

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 134, 155, 157 und 159 in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 12. Er umfasst den Bereich einer ehemaligen Weidefläche im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle Neusener Straße 7 und liegt an der Straße Im Rott. Die Fläche umfasst heute hauptsächlich Wiesenfläche, auf der zwei Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen und drei Birken stehen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gärten der Häuser Neusener Straße, sowie an den alten Klosterweg, im Osten bilden die Gärten der Häuser Am Klosterhof 6-8 die Grenze. Im Süden grenzt die Straße Im Rott an das Plangebiet und im Westen grenzt das Flurstück des Hauses Im Rott 8 sowie ein Garten des Hauses Neusener Straße 17 an. Die Plangebietsgröße beträgt 2312 m².

1.2 Heutige Situation

Die Bebauung entlang der Straße Im Rott dient hauptsächlich dem Wohnen und zeichnet sich durch vorwiegend zweigeschossige Doppel- bzw. Einzelhäuser aus. Nördlich des Plangebietes liegt an der alten Dorfstraße von St. Jöris, der Neusener Straße, die Kirche St. Georg. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke der Neusener Straße, die an das Plangebiet angrenzen, gibt es einige Anbauten bzw. Schuppen, die ehemals z. B. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wurden und heute meist als Lagerraum, Garagen oder Wohngebäude genutzt werden. Östlich des Plangebietes lag ehemals das Zisterzienserkloster St. Jöris (gestiftet um 1234). Sein Standort ist als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Östlich an der heutigen Straße Am Klosterhof liegen die zur ehemaligen Klosteranlage zugehörigen, noch erhaltenen und ebenfalls in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragenen Baudenkmäler „ehemalige Klosterkirche St.Jöris“ (15. Jh.) und „ehemaliges Wohnhaus der Klosteranlage (Am Klosterhof 1)“ (17.Jh.).

Die Nutzungen entlang der Straße Im Rott entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes stehen drei Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 3 - St. Jöris - der Stadt Eschweiler, rechtskräftig seit dem 16.06.1966, und ist da als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festgesetzt. Bis vor einiger Zeit wurde das Plangebiet als Weidefläche, zugehörig zum landwirtschaftlichen Betrieb Neusener Straße 7, genutzt. Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes Neusener Straße 7 endgültig aufgegeben. Das Plangebiet stellt eine größere Baulücke im vorhandenen Siedlungsbereich dar. Diese ehemalige Weidefläche soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Diese neue Wohnbebauung soll sich in den Bestand und die Struktur der umgebenden Bebauung einfügen. Sie wird die durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bautiefen nicht wesentlich überschreiten und verläuft als Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straße Im Rott. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage. Innerhalb des Planbereiches soll eine Baulückenschließung in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Intention des Baugesetzbuches, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes 279 in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet, wie den Ortsteil St. Jöris insgesamt, als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 279 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der alte Bebauungsplan K 3 wird überlagert und dessen Festsetzungen treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 279 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 279 außer Kraft.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht eine Baulückenschließung entlang der bestehenden Straße Im Rott als Straßenrandbebauung vor.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden mit einer aus energetischen Gesichtspunkten günstigen südlichen Ausrichtung. Insgesamt ist die Errichtung von 3-5 Einfamilienhäusern als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen, wie dies ortsüblich ist, gewährleistet eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen.

Das Gelände weist an der Straße Im Rott Höhen zwischen 185,71 m NhN an der südwestlichen Grenze des Plangebietes und 183,30 m NhN in der Nähe der nordöstlichen Grenze des Plangebietes (Kanaldeckel Klosterweg) auf.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden zum Teil gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Gebietscharakter eines Wohngebietes nahe dem Ortskern von St.Jöris sicherzustellen, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Um eine relativ geringe, für diesen dörflichen Bereich angemessene und in der Umge-

bung vorhandene Wohndichte weiterhin zu erzielen, wird die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird aufgrund der großen Grundstücke und zur Erhaltung des grüingeprägten Ortsbildes die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nicht zulässig.

Die Geschossigkeit wird auf zwingend zwei Geschosse festgesetzt aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes. Rückwärtige Anbauten wie Wintergärten sind auch eingeschossig zulässig. Zusätzlich werden die Erdgeschosshöhe auf mindestens +/- 0,00 m und maximal +0,50 m, die zulässige Traufhöhe auf mindestens 5,50 m, maximal 7,00 m sowie die maximale Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Spielraumes eine städtebauliche Homogenität der zukünftigen Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt, um ein Einfügen in die vorhandene Baustruktur zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt. Überdachte Terrassen und eingeschossige Anbauten wie Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze überschreiten bis zu einer Gesamttiefe des Gebäudes mit Terrassenüberdachung/ eingeschossigem Anbau von 16 m. Mit 13 m Tiefe und dieser zulässigen Überschreitung bieten die Baufenster ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper, gewährleisten aber andererseits eine gewisse Homogenität der Baukörperstellung und die Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

Die östliche Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zu dem dort befindlichen Bodendenkmal, so dass Unterkellerung und Baugrubenaushub der Gebäude uneingeschränkt möglich sind.

3.4 Garagen, Stellplätze und Carports

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Auch die östlich der Bebauung vorgesehene Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports ist außerhalb des Bodendenkmals einschließlich eines Sicherheitsabstandes festgesetzt, so dass hier eine frostfreie Gründung bzw. ein frostsicherer Unterbau uneingeschränkt möglich sind.

3.5 Erhaltung und Ergänzung von Hecken

Zur Sicherung und Ergänzung von Resten einer bestehenden Weißdornhecke an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist diese Hecke mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag angeregt.

3.6 Regelungen im Bereich des Bodendenkmals

Da im Bereich des Bodendenkmals einschließlich eines ca. 1 m breiten Sicherheitsabstandes Erdeingriffe aus denkmalrechtlichen Gründen nicht zulässig sind, wurden für die im Bebauungsplan eingetragene Fläche auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die üblicherweise mit Bodeneingriffen verbunden sind, ausgeschlossen. Sie können jedoch ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn die Erhaltung des Bodendenkmals nicht gefährdet wird. Dies gilt abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 5 auch für Garagen, Stellplätze und Carports in dem an die dafür festgesetzte Fläche angrenzenden Bereich.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die neue Bebauung gestalterisch in die ortsübliche vorhandene Baustruktur einzupassen.

Aus diesem Grund wird das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt und die Firstrichtung parallel zur Straße. Zusätzlich wird deshalb außerdem festgesetzt, dass die Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten sind. Die somit sichergestellte traufständige Ausrichtung der Gebäude mit Satteldach trägt zu einem einheitlich gestalteten Straßenraum bzw. Ortsbild bei.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Östlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Zisterzienserinnenkloster St. Jöris. Es ist als Bodendenkmal Nr. 1 in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler Teil B seit dem 15.05.1997 eingetragen und umfasst u. a. die am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 279 liegenden Flurstücke 155 und 157, Flur 12, Gemarkung Kinzweiler. Das nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW geschützte Bodendenkmal wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme mit dem entsprechenden Planzeichen eingetragen.

Eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte archäologische Sachverhaltsermittlung hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mauerreste der in den 1960er Jahren abgebrochenen Wirtschaftsgebäude des Zisterzienserinnenklosters St. Jöris (mittelalterlich bis neuzeitlich) nachgewiesen. Die Mauerreste, die sich unmittelbar unter der ca. 10 bis 20 cm starken Humusschicht befinden, sind als Bestandteil des Bodendenkmals zu erhalten.

5 HINWEISE

5.1 Bodendenkmal

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Fläche mit besonderen Regelungen im Bereich des Bodendenkmals sind aus Gründen des Bodendenkmalschutzes Erdeingriffe nicht zulässig. Alle Veränderungen im Bereich des Bodendenkmals ggf. einschließlich seiner engeren Umgebung bedürfen gemäß § 9 DschG NW einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler.

Der Hinweis erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung und der Bewertung des Ergebnisses durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege.

5.2 Kampfmittelbeseitigung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Untersuchung mit Testsondierung und Räumung einer Teilfläche ist seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erfolgt. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 62 LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet werden in der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW keine Vorkommen besonders geschützter Arten nach BArtSchV oder streng geschützter Arten nach den FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie geführt. Die vorhandenen Biotop-/Nutzungsstrukturen geben auch keinen Anlass Rückschlüsse auf das Vorhandensein geschützter Arten zu treffen. Vielmehr kann aufgrund der intensiven Nutzung das Vorhandensein geschützter Arten ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wird daher nicht durchgeführt.

6.2 Baum- und Heckenbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Birken, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen. Außerdem befinden sich am westlichen Rand der nördlichen Plangebietsgrenze Teile einer alten Weißdornhecke.

Dieser Baumbestand im nördlichen Bereich des Plangebiets wird in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes aufgenommen. Er liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und kann erhalten werden.

Zur Sicherung und Ergänzung der Weißdornhecke wurden Festsetzungen getroffen.

6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 279 erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde erarbeitet. Danach führt die Planung zu einem ökologischen Defizit in Höhe von 10.963 ökologischen Einheiten (öE). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.4 Immissionsschutz

Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bildet die vorhandene Straße Im Rott.

7.2 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Energieversorgung aller Baugrundstücke ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße Im Rott durch die jeweiligen Versorgungsträger vorgesehen.

Entwässerung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer der geplanten Gebäude sollen über die vorhandene Kanaltrasse in der Straße Im Rott der Kläranlage zugeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht daher eine solche Verpflichtung.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Aus diesem Grund wurde die hydrogeologische Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlags- und nicht schadhaft verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet durch ein Ingenieurbüro erkundet. Ergebnis dieser Erkundung ist jedoch, dass aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung abgeraten wird.

Da weder die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer noch in einen Regenwasserkanal möglich ist und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund aufgrund der nicht ausreichenden hydrogeologischen Randbedingungen ebenfalls ausscheidet, verbleibt für die geregelte Entsorgung nur die Ableitung in einen Mischwasserkanal.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gemeinsam mit dem im Erschließungsgebiet anfallenden häuslichen Abwasser in das bestehende Mischwassersystem in der Straße Im Rott.

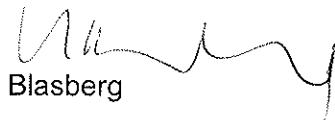
7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet	2.312 qm	100 %
gesamt	2.312 qm	100 %

Eschweiler, den 06.09.2011

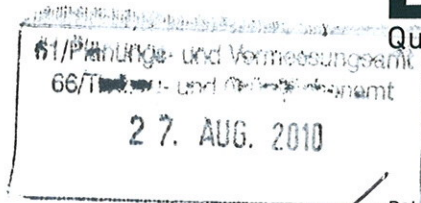
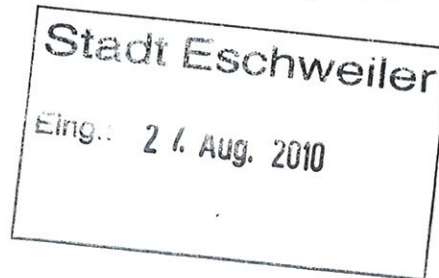

Blasberg

Anlage 4

Stellungnahmen der Behörden

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Amt für Planung und Entwicklung
Frau Willers
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Datum und Zeichen bitte stets angeben

25. August 2010
333.45 – 33.1/09-004
Frau Ermert
Tel 0228 9834-187
Fax 0221 8284-0367
susanne.ermert@lvr.de

Ø an UDB 630
Wi (30.11.10)

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Bebauungsplan Nr. 279 – Im Rott

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 23.06.2010; Zeichen 610-22.10.279

Sehr geehrte Frau Willers,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den o.a. Bebauungsplan; die verspätete Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen. Die Planung wurde bereits anlässlich eines Termins (in anderer Sache) mit Frau Blasberg diskutiert. Die Fläche grenzt unmittelbar westlich an der Bodendenkmal AC 118, ehem. Zisterzienserkloster St. Jöris.

Um 1234 stiftete Winrich von Kinzweiler in St. Jöris den Zisterzienserkloster ein Kloster. Detaillierte Einzelheiten zu der hochmittelalterlichen Anlage, das heißt zur konkreten Lage einzelner Bauten etc., sind bisher nicht näher bestimmt worden.

Die Klosterkirche stammt aus dem 15. Jahrhundert und die noch erhaltenen Klosterbauten aus dem 17. Jahrhundert, von im Boden erhaltenen Resten der Vorgängeranlage ist auszugehen. Um das Kloster entwickelt sich im Laufe der Jahrhunderte der Ort St. Jöris, dessen Zentrum ausweislich der historischen Karten des 19. Jahrhunderts im Westen der Klosteranlage liegt.

Südlich des Plangebietes wurde in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts ein römisches Brandgrab entdeckt, das als Hinweis auf ein römisches Landgut in der Nähe anzusehen ist. Im Bereich des Plangebietes wird daher neben römischen Siedlungsresten und weiteren Gräbern mit Siedlungsresten der Klosteranlage als auch der mittelalterlichen Ortschaft St. Jöris gerechnet.

Die gesetzlich vorgegebene Erhaltungspflicht für bedeutende Bodendenkmäler kann in diesem Fall unmittelbare Auswirkungen auf die planerische Entscheidung haben. Von daher ist es

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 133
53115 Bonn, Endenicher Straße 129 und 129a
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED3333, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF330, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

zum Zweck der Ermittlung der für die planerische Entscheidung maßgeblichen Tatsachen im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials unumgänglich, in der Fläche eine Sachverhaltsermittlung durchführen zu lassen. Ziel dieser Untersuchung ist es, die objektive Abwägungserheblichkeit der öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes zu fixieren. Erst das Ergebnis einer derartigen Untersuchung ermöglicht es, diesem Belang das ihm zukommende Gewicht beizumessen, um die planerischen Grundlagen mit den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes in Einklang zu bringen. Die Untersuchungen sind durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Diese wird auf der Basis einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW tätig. Eine Liste der Firmen füge ich bei.

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Susanne Ermert

H. telefonat - A. B. Ermert - 3.9.2010
wird das Leistungsverzeichnis für die archäol.
archäolog. Untersuchungen von B4B erstellt
und der Stadt zur Verfügung gestellt.

U 6.9.

Annette Blasberg - Kinzweiler, Im Rott

Von: "Ermert, Susanne" <Susanne.Ermert@lvr.de>
An: "annette.blasberg@eschweiler.de" <annette.blasberg@eschweiler.de>
Datum: Mo, Mai 9, 2011 12:19
Betreff: Kinzweiler, Im Rott

Bebauungsplan 279 – Im Rott –
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Ihr Zeichen 610-22.10.279
Mein Zeichen 33.1/09-004

Sehr geehrte Frau Blasberg!

Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis der archäologischen Sachverhaltsermittlung für den Bereich des Bebauungsplanes „Im Rott“ vor.

Dabei wurden im östlichen Teil der Fläche direkt unter der 10-20 cm mächtigen Humusschicht mehrere Mauerzüge der in den 1960er Jahren abgebrochenen Nebengebäude des Zisterzienserinnenklosters aufgedeckt.

Bei dem etwa 12 m langen und ca. 70 m breiten Nord-Süd verlaufenden Mauerzug handelt es sich um die Westwand dieses Nebengebäudes, das auf Preußischen Neuaufnahme von 1896 dargestellt ist. Das Fundament ist z.T. bis zu 1 m Tiefe erhalten. Verschiedene Baufugen lassen auf unterschiedliche Bauphasen schließen bzw. können als Torsituation interpretiert werden. Zwei weitere, West-Ost ausgerichtete Mauern dienten wohl als Fundamente von Innenwänden.

Da die Fundamente Teil der Klosteranlage – und damit Bodendenkmal – sind, sollten sie erhalten bleiben und in den Schutzbereich einbezogen werden. Hierfür wird – soweit erforderlich – das Bodendenkmalblatt überarbeitet.

Die Planung ist gemäß § 11 DSchG NW dem Denkmalschutz so anzupassen, dass die dauerhafte Erhaltung auch dieses Teil des Bodendenkmals gewährleistet bleibt, d.h. Eingriffe in das Objekt sollten bereits planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Belange des Bodendenkmalschutzes stehen jedoch auch dann nicht entgegen, wenn eine Überdeckung der Befunde mit einer Kies- oder Sandschicht deren Sicherung gewährleistet. Auf dieser Schicht könnte dann mittels Bodenplatte gegründet werden.

Mit der Bitte, die planerischen Festsetzungen mit dem Fachamt abzustimmen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Susanne Ermert
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-187
Fax: 0221/8284-0367
E-Mail: susanne.ermert@lvr.de

Annette Blasberg - St. Jöris, B-Plan 279

Von: "Francke, Ursula" <Ursula.Francke@lvr.de>
An: "annette.blasberg@eschweiler.de" <annette.blasberg@eschweiler.de>
Datum: Mi, Jun 1, 2011 17:31
Betreff: St. Jöris, B-Plan 279
Anlagen: 33-1-09-0041.jpg; Vorbericht Eschweiler-St. Jöris 03-2011.pdf

Sehr geehrte Frau Blasberg,

anbei die gewünschte Lage der 70 cm mächtigen Mauer der Westwand eines Nebengebäudes des Klosters. Auf historischen Karten ist dieses Gebäude zu erkennen. Im schraffierten Bereich liegen noch 2 Quermauern. Leider habe ich bislang noch kein genauer Plan der Mauern, doch lt. Aussage von Herrn Goldschmidt liegt die Westmauer direkt auf der Flurstücks grenze bzw. Grenze des Bodendenkmals. Die Mauern liegen direkt unter dem 10-20 cm dünnen Oberboden, so dass hier eine Überbauung ggf. mit Garagen nur mit einer ca. 50 cm mächtigen Überdeckung (ohne Streifenfundamente) möglich wäre. Besser wäre aber, dass diese Parzelle von der Bebauung freigehalten würde.

Anbei noch der Zwischenbericht von der Fa. Goldschmidt zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ursula Francke
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-134
Fax: 0221/8284-0362
e-mail: ursula.francke@lvr.de

Annette Blasberg - WG: Eschweiler, St. Jöris

Von: "Francke, Ursula" <Ursula.Francke@lvr.de>
An: "annette.blasberg@eschweiler.de" <annette.blasberg@eschweiler.de>
Datum: Mo, Jun 27, 2011 10:58
Betreff: WG: Eschweiler, St. Jöris
Anlagen: 33-1-09-004n.jpg

Sehr geehrte Frau Blasberg,

leider habe ich erst heute den digitalen Grabungsplan der Fa. Goldschmidt erhalten. Auf der beigelegten Karte ist die Mauer (rot gestrichelt) kartiert sowie die Grabungsfläche (blau gestrichelt). Ich habe um die Mauer eine Fläche gezogen, in der keine Erdingriffe durchgeführt werden dürfen. Ggf. können hier mit einer ca. 50 cm mächtigen Aufschüttung allenfalls Garagen (ohne Streifenfundamente) errichtet werden.

Die Unterkellerung bzw. der Beginn der Baugrube sollte mit einem Abstand von ca. 1m von der Mauer entfernt beginnen, um einen Sicherheitsabstand zu der Mauer zu gewährleisten.

Der Schutzbereich des Bodendenkmals (rote Linie) muss nicht verändert werden, da die freigelegten Mauern innerhalb des Schutzbereichs liegen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ursula Francke
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-134
Fax: 0221/8284-0362
e-mail: ursula.francke@lvr.de

Eschweiler-St. Jöris

B-Plan 279

RAB-Az.: 333.45-33.1/09-004

Archäologische Elemente



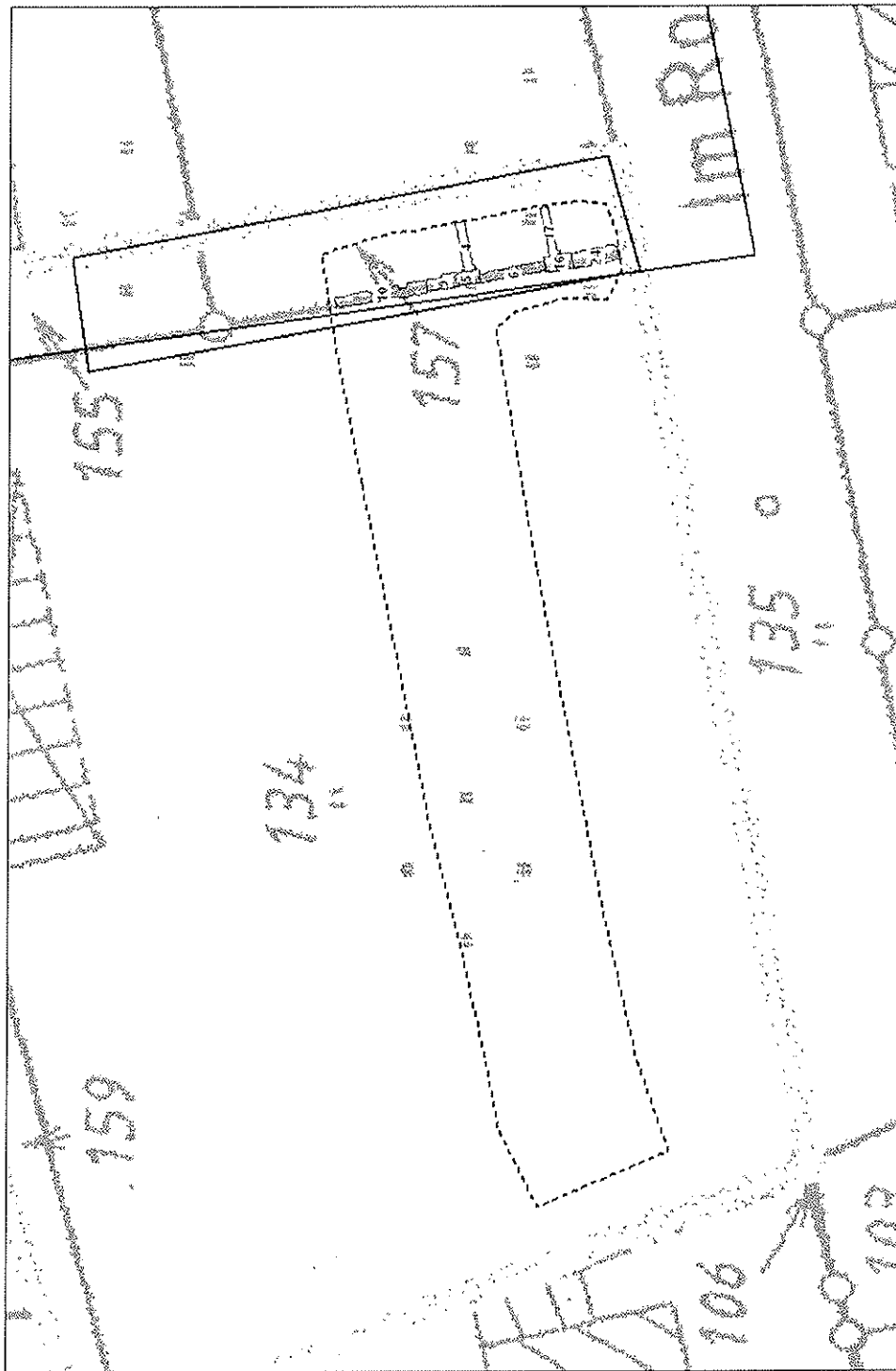
Bodendenkmäler
(mit Angabe
der RAB-Nummer)



Grabungsfläche



Keine Unterkellerung



Maßstab: 1 : 2.500

Stand: 06/2011

Die vorliegende Karte gibt nicht das gesamte Potential archaischer Quellen im Plangebiet, sondern den derzeitigen Kenntnisstand wieder. Sie wird ständig aktualisiert.

In Fällen von Planungen, deren Geltungsbereiche archaische Elemente enthalten oder die dichter als 100 m an archaische Elemente engrenzen, ist zur Abklärung der bodendenkmalpflegerischen Belange Rücksprache mit dem RAB erforderlich.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Landschaftsverbandes Rheinland / Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren sowie Speicherung auf Datenträgern.

LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz /
Praktische Bodendenkmalpflege
Tel.: 0228/9834 - 186
FAX: 0221 / 8284 - 0369



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 27.07.2010
Seite 1 von 1

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 30. Juli 2010

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-174/10/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
peter.brand@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 279 Im Rott

Ihr Schreiben vom 29.06.2010, Az.: Zivilschutzabteilung-

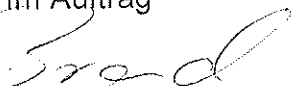
Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag


(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

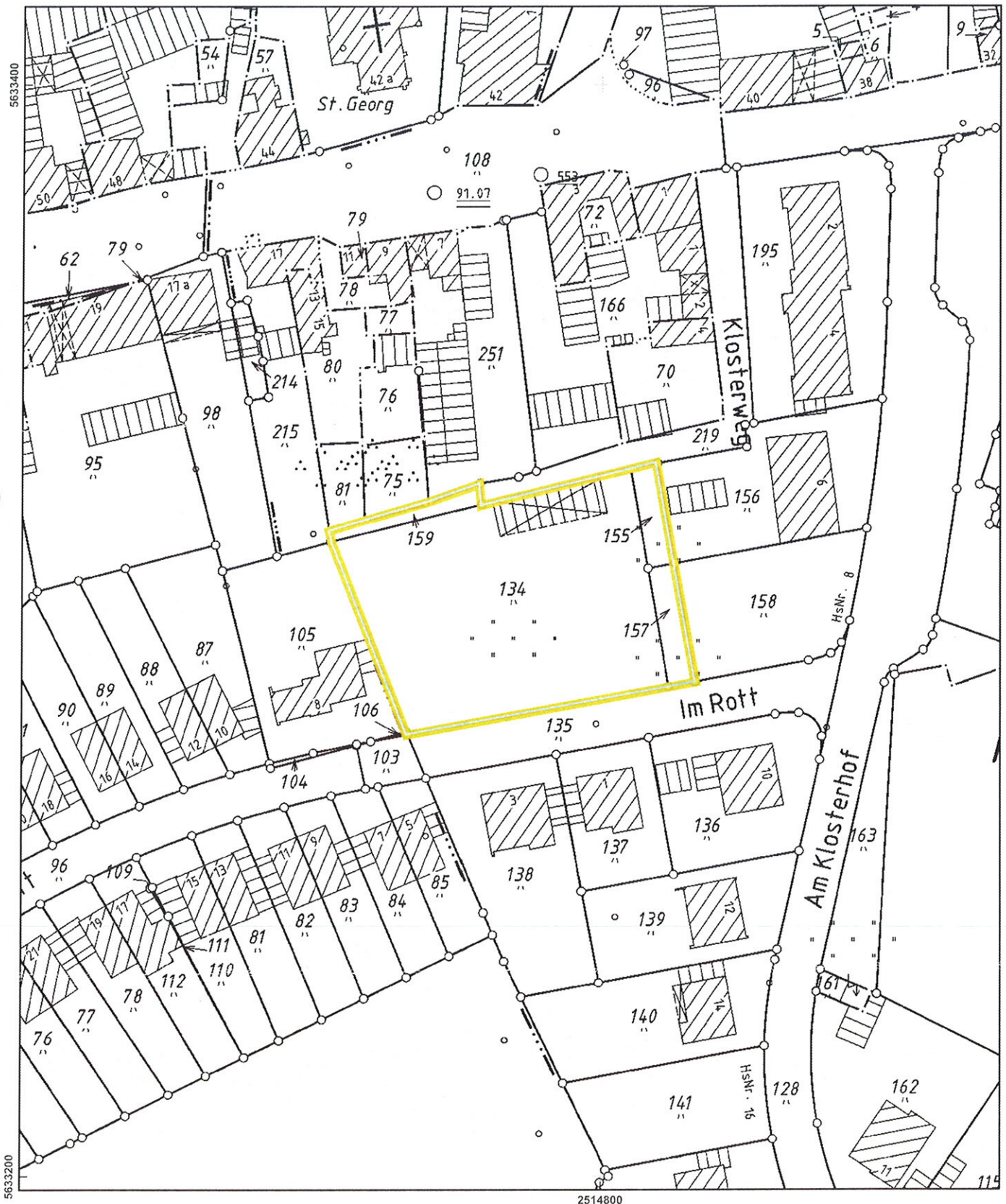
Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5354012-174/10



Kartenmaßstab : 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

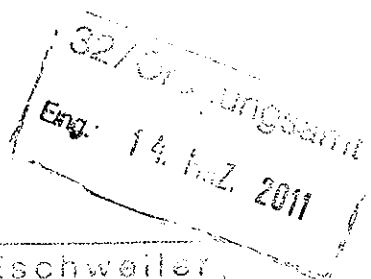


Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eschweiler
Ordnungsamt
Rathausplatz 1
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 14. März 2011



Datum 10.03.2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5354012-174/10/
bei Antwort bitte angeben

Herr Vogelbacher
Zimmer 110
Telefon:
0211 475-9708
Telefax:
0211 475-9040
rolf.vogelbacher@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht

Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 279 Im Rott

Ihr Schreiben vom 29.06.2010

Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Auf Grund von Störfaktoren im Erdreich erfolgte lediglich die Räumung einer Teilfläche von 2080m².

Insgesamt wurden 1 Kampfmittel und 5kg Munitionsteile (u.a. 1 x GGr. (a) / 5,0 kg. Inf.Mun.) geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Auftrag

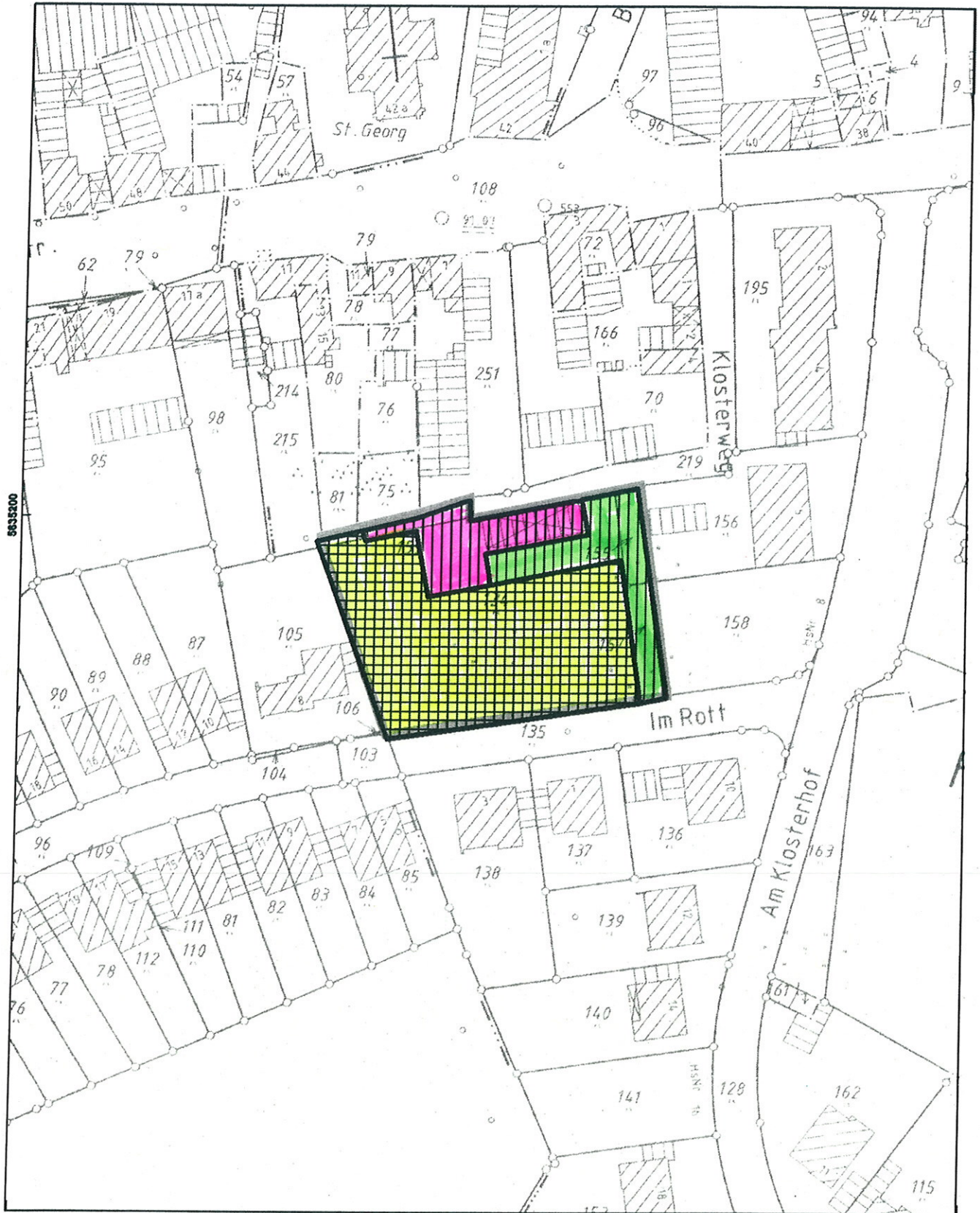
(Vogelbacher)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Ergebnis der Kampfmittelüberprüfung

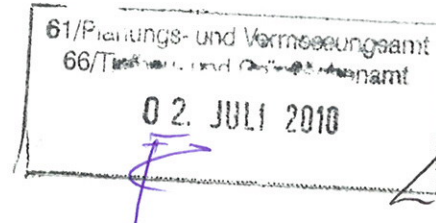


Kartenmaßstab : 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		07.07. OFD mit Minensuchgerät		Panzergraben
	alte Antragsfläche		07.09. OFD mit Gradiometer		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		07.17. Detektion nicht möglich		militärische Fläche
	geräumte Fläche				Stellung

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Ihr Zeichen
610-22.10.279
23.06.2010

Unser Zeichen
VU/22aV-1
Ba2761/Sch

Telefon-Durchwahl
(02433) 4440- 55

Datum
30.06.2010

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 279 – Im Rott –

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt angrenzend zur EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

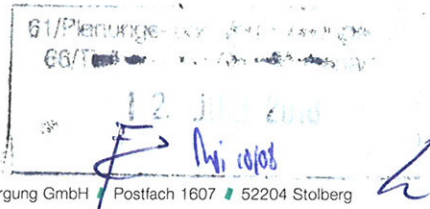
Zu o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf
EBV GmbH



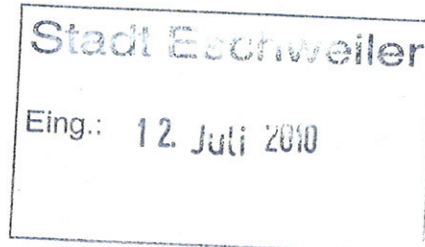


**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de



EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH Postfach 1607 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



7. Juli 2010
T-PP

Frank Neyer
Telefon 02402 101-1296
Telefax 02402 101-521296
E-Mail Frank.Neyer@ewv.de

Bebauungsplan Nr. 279 Im Rott und Nr.280 Kindergarten Indestation

Sehr geehrte Damen und Herrn,

wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Bezüglich der vorhandenen Erdgas- und Stromleitungen teilen wir Ihnen im Namen der regionetz GmbH mit, dass eine Erneuerung des Netzes nicht vorgesehen ist.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.

Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

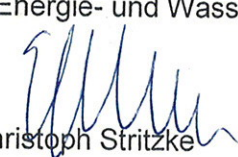
Die Bestandspläne Strom und Gas fügen wir diesem Schreiben bei. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

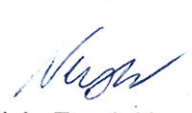
Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH


i.V. Christoph Stritzke
Anlagen


i.A. Frank Neyer

*Pläne kann nicht beigefügt
neither auf am 18/08/10 H: Li 10/09/10*

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bürgermeister Ferdi Gatzweiler
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder
Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg.-Gericht Aachen HRB 11501

Betriebsführung der Gesellschaften:
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH
Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH
Wärmeversorgung Würselen GmbH

