



STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 12 / 10. Änd. - Jahnstraße -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Frühzeitige Beteiligung
Juni 2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt (siehe Einschrieb in den Baufenstern).
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile. Dabei gilt der Bezugspunkt BZP₁ in der August-Thyssen-Straße für das Allgemeine Wohngebiet, der BZP₂ in der Jahnstraße für die Fläche für den Gemeinbedarf.
- 2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen der Gebäudetechnik wie Fahrstuhlbauten und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden. Die Einzelanlagen dürfen eine Größe von jeweils 20,0 m² nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

3. Zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf von 0,6 ist für Stellplätze

mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zwischen der vorderen Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Hecken, Fahrradstellplätzen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.
- 4.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zwischen der vorderen Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen bauliche Nebenanlagen für sportliche Zwecke bis zu einer Flächengröße von 220 m² zulässig. Sonstige Nebenanlagen werden vorbehaltlich der Landesbauordnung NRW nicht eingeschränkt.

5. Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze und Garagen generell ausgeschlossen.
- 5.2 Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL₁ gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Feuerwehr sowie
- Leitungsrecht für erforderliche Entsorgungsleitungen

Für die mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:

- Fahrrecht für die Feuerwehr sowie
- Leitungsrecht für erforderliche Entsorgungsleitungen

Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, für den Einsatz von Feuer-, Lösch- und Rettungsgeräten ausreichend zu befestigen und für die dauernde Benutzbarkeit zu erhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Tiefgaragen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen zu begrünen.

8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrslärm

Wird nach Vorlage eines Lärmgutachtens ergänzt.

8.2 Lärm technischer Anlagen

Wird nach Vorlage eines Lärmgutachtens ergänzt.

8.3 Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

Die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftüberdachführungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

9.1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig.

9.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen im Bereich von Vorgärten in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

II. HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

2. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.

3. Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes besteht keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.