



STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 12 / 10. Änd. - Jahnstraße -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Offenlage

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt (siehe Einschrieb in den Baufenstern).

Die maximale Gebäudehöhe (GH in Metern) 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.

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.

2.2. **Zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 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.

3. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zwischen der vorderen Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen Nebenanla-

gen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Hecken, Fahrradstellplätzen und Abfallbehältern, ausgeschlossen.

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

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 5.1 Für die mit GFL1 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
 - Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Leitungsträger sowie
 - Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
- 5.2 Für die mit GFL2 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
 - Fahrrecht für die Feuerwehr und die Leitungsträger sowie
 - Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

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.

- 5.3 Für die mit GFL3 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

6. 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 und dauerhaft zu erhalten.

7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärmschutz

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des WA-Gebietes sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ zu erfüllen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ dB | |
|-----------------------------------|--|------------|
| | Wohnräume etc. | Büros etc. |
| II | ≥ 30 | ≥ 30 |
| III | ≥ 35 | ≥ 30 |
| IV | ≥ 40 | ≥ 35 |

Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.

7.2 Lärm technischer Anlagen im Bestand

Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile der Sport- und Schwimmhalle müssen bei Realisierung der südlich angrenzenden Wohnbebauung in ihrer Gesamt-Schalleistung auf folgende immissionswirksame Schalleistungspegel begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum: Tagzeit
Schalleistungspegel: $L_{WA,zul.} = 87$ dB

Beurteilungszeitraum: Nachtzeit
Schalleistungspegel: $L_{WA,zul.} = 80$ dB

Abweichungen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im anschließenden Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass alternative Schutzmaßnahmen ebenfalls zu einem zulässigen Immissionsschutz führen.

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Standortsicherung der bestehenden Außenrutsche zu gewährleisten, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Be-

reich der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

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

8.1 Dachform

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

8.2 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich von Vorgärten sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,8 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

II. KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die Bauvorschriften des Eurocode 7 ‚Geotechnik‘ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 ‚Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen, der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

III. HINWEISE

1. 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.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die Polizei sind zu verständigen.

3. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der altlastenverdächtigen Fläche ‚Ehemalige Drahtfabrik‘ (Kataster Nr. 5103/0203). Bei bisherigen Untersuchungen wurden u.a. inhomogene z.T. schwermetallhaltige Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden. Bisher unbekannt lokal begrenzte Verunreinigungen des Untergrundes können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deswegen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche sind dem Umweltamt der StädteRegion vorzulegen.

4. Gasfernleitung

Die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Gasfernleitung der Thyssengas sind die „Allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen“ sowie das Merkblatt „60.6 Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ der Thyssengas GmbH zu beachten.

5. Artenschutz

Sollte der Abriss der Bestandsbebauung in der Zeitspanne zwischen dem 01.03. und dem 31.10. erfolgen, ist eine erneute Überprüfung des Artenschutzes vorzunehmen.

6. Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.