



STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 9 - An Velau -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB)

Wohnen

Innerhalb des mit – Wohnen – bezeichneten Gebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des mit – Wohnen – bezeichneten Gebietes verursachten Bedarf.

Autowerkstatt

Innerhalb des mit – Autowerkstatt – bezeichneten Gebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Autowerkstatt,
- Autolackiererei einschließlich Karosseriebau,
- Lagerräume einschließlich Reifenlager,
- Waschanlage,
- Sozialräume und Büros für Angestellte der Autowerkstatt,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des mit – Autowerkstatt – bezeichneten Gebietes verursachten Bedarf.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des mit – Wohnen – bezeichneten Gebietes Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

4. Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2017 sowie der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

- innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) von mind. 35 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) von mind. 40 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) von mind. 45 dB.

Für Büroräume:

- innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) von mind. 30 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) von mind. 35 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) von mind. 40 dB.

Die erforderlichen gesamten Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes (S_s) zur Grundfläche eines Raumes (S_G) nach DIN 4109-2, Gleichung 33 mit dem Korrekturwert (K_{AL}) zu korrigieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

4.2 Lüftungseinrichtungen

Innerhalb des mit - Wohnen - bezeichneten Gebietes sind Räume mit Schlaffunktion mit Fenstern in Richtung des mit - Autowerkstatt – bezeichneten Gebietes zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik sind zulässig.

5. **Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen ①

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ mit der Kennzeichnung ① sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

5.2 Private Grünfläche ②

Auf der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung ② sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. (Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.)

5.3 Öffentliche Grünfläche ③

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung ③ ist ein Dorfgemeinschaftshaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6.00 m über Gelände mit notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

5.4 Gehölzstreifen

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist ein Gehölzstreifen zur Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen anzulegen.

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

(Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.)

5.5 Einzelbäume

Innerhalb des mit „Wohnen“ bezeichneten Gebiets sind innerhalb des Vorgartenbereichs 6 Hochstamm-bäume einer Art in gleichmäßigem Abstand zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben müssen eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von der das Grundstück aus angefahren wird, definiert. (Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.)

5.6 Gehölzbestand

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Gehölzbestand außerhalb der überbaubaren Flächen langfristig zu erhalten.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Böschungen des Grabens (Grubenrandbach) mit Gehölzen der Pflanzgruppe Ufergehölze (Fließgewässer) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

(Anm.: Die detaillierten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.)

7. **Zulässigkeit von Vorhaben** (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

II **KENNZEICHNUNG**

Bergbauliche Störzone

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund des als Baugrund anstehenden aufgeschütteten Bodens als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor.

Darum ist auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III **HINWEISE**

1. **Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

2. Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

3. Lärmimmissionsschutz

Im Rahmen der Errichtung einer Autowerkstatt sind im Baugenehmigungsverfahren außer den unter Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen die Umsetzung folgender in den Kapiteln 4.2 und 4.3 der Schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH (ACB 1016 – 407831 – 1301) genannten schalltechnischen Maßnahmen nachzuweisen:

3.1 Grundrissgestaltung

Errichtung einer geschlossenen Fassade an der äußersten Westfassade der geplanten Baukörper in dem mit „Autowerkstatt“ bezeichneten Gebiet. Zulässig sind maximal zwei Notausgangstüren.

3.2 Innenpegel

Der Taktmaximalpegel von $L_{FTm5} = 80$ dB(A) und der mittlere Innenpegel von $L_I = 72$ dB(A) darf innerhalb der geplanten Baukörper in dem mit „Autowerkstatt“ bezeichneten Gebiet nicht überschritten werden.

3.3 Technische Anlagen

Innerhalb des mit „Autowerkstatt“ bezeichneten Gebietes sind maximal zwei Lackieranlagen zulässig, deren Ansaug- und Fortführungsöffnungen in mindestens 30 m Entfernung zu dem mit „Wohnen“ bezeichneten Gebiet anzuordnen sind. Die Anlagen müssen so ausgerüstet werden, dass ein Schalleistungspegel $L_{WA,zul.}$ von jeweils 80 dB(A) nicht überschritten wird.

Ausnahmen von diesen Regelungen (Nr. 3.1 bis 3.3) können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass an den umliegenden Immissionspunkten keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten.

4. Geruchsmissionsschutz

Im Rahmen der Errichtung einer Lackieranlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die in dem Kapitel 5.8 der Geruchsprognose der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. (16 0804 P) genannten Eingangsdaten des Geruchsstroms (Lack-Inhaltsstoffe und deren Geruchsstoffkonzentration) nicht überschritten werden.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass an den umliegenden Beurteilungsflächen (in Gebieten in denen Wohnen zulässig ist) der maßgebliche Irrelevanzwert für Geruch von 0,02 gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie NRW (GIRL) eingehalten wird. Der Wert 0,02 besagt dabei, dass bei Geruchseinwirkungen in Wohngebieten die Zumutbarkeitsgrenze bezüglich Gerüche nicht mehr als an 2 % der Jahresstunden überschritten wird.

IV Pflanzlisten

(Anm.: Die Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren erstellt.)