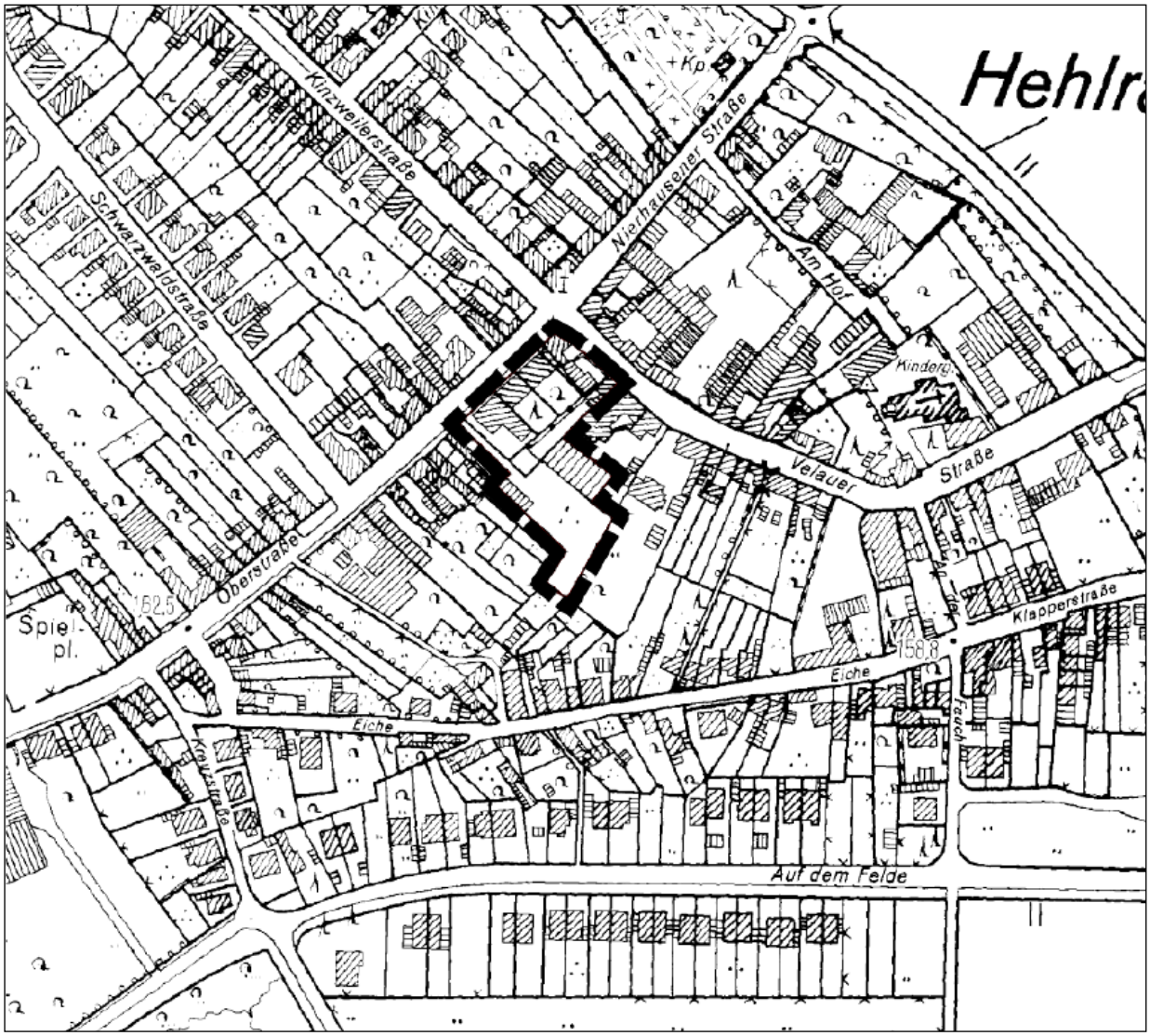



# STADT ESCHWEILER

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 10
# - ERWEITERUNG HAUS MARIA HEHLRATH -

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## I.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Mischgebiet (MI1 – MI6)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht zulässig.

## I.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,6) die Fläche des gesamten, hinter den tatsächlichen Straßengrenzen Oberstraße und Velauer Straße gelegenen Baugrundstückes maßgeblich.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Teilgebiete MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Oberstraße (161,20 ü. NHN) bzw. der Velauer Straße (160,80 ü. NHN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Beim Eckgrundstück Oberstraße / Velauer Straße ist die Verkehrsfläche Velauer Straße maßgeblich.

Bezugshöhe für die festgesetzte Trauf-, First- und Gebäudehöhe des Teilgebietes MI6 ist der Bezugspunkt 1 (BZP1 = 161,36 ü. NHN) auf dem Flurstück 409 (vgl. Planzeichnung).

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden in Abhängigkeit der gewählten Dachform gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

| **Satteldachbebauung (SD) MI1** | | **Traufhöhe (TH)** | | **Firsthöhe (FH)** |
|---|---|---|---|---|
| max. IV-geschossige Satteldachbebauung | TH | max. 10,50 m | FH | max. 13,50 m |
| **Sattel-/ Mansarddachbebauung (SD/MD) MI2** | | **Traufhöhe (TH)** | | **Firsthöhe (FH)** |
| max. III geschossige Sattel-/ Mansarddachbebauung | TH | max. 7,50 m | FH | max. 13,90 m |
| **Sattel-/Mansarddachbebauung (SD/MD) MI3** | | **Traufhöhe (TH)** | | **Firsthöhe (FH)** |
| max. III-geschossige Sattel-/ Mansarddachbebauung | TH | max. 6,70 m | FH | max. 12,20 m |
| **Satteldachbebauung (SD) MI6** | | **Traufhöhe (TH)** | | **Firsthöhe (FH)** |
| max. II-geschossige Satteldachbebauung | TH | max. 9,20 m | FH | max. 11,80 m |

| **Flachdachbebauung (FD)<br>MI4** | | **Gebäudehöhe (GH)** |
|---|---|---|
| max. I-geschossige Flachdachbebauung | GH | max. 3,50 m |
| **Flachdachbebauung (FD)<br>MI5** | | **Gebäudehöhe (GH)** |
| max. III geschossige Flachdachbebauung | GH | max. 10,50 m |

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Flachdächern (FD) wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die festgesetzten maximalen First- / Gebäudehöhen dürfen für technische Aufbauten (z. B. Aufzüge) bzw. für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

## I.3 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## I.4 Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (Laubbäume: Buche - Fagus sylvatica; Hainbuche - Carpinus betulus; Linde – Tilia; versch. Obstbäume; 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm) vorzunehmen.

## I.5 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind entsprechend § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

# II. HINWEISE

**Kampfmittel**

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung nach Vorhandensein von Kampfmitteln der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebiets gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Grundwasserverhältnisse**

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollte bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

**Gewässerschutz**

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**Bodendenkmalpflege**

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

**Artenschutz**

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes hat die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattzufinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der StädteRegion Aachen und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind alle abzureißenden Gebäude ca. 3-4 Tage vor Abrissbeginn nochmals zu kontrollieren.