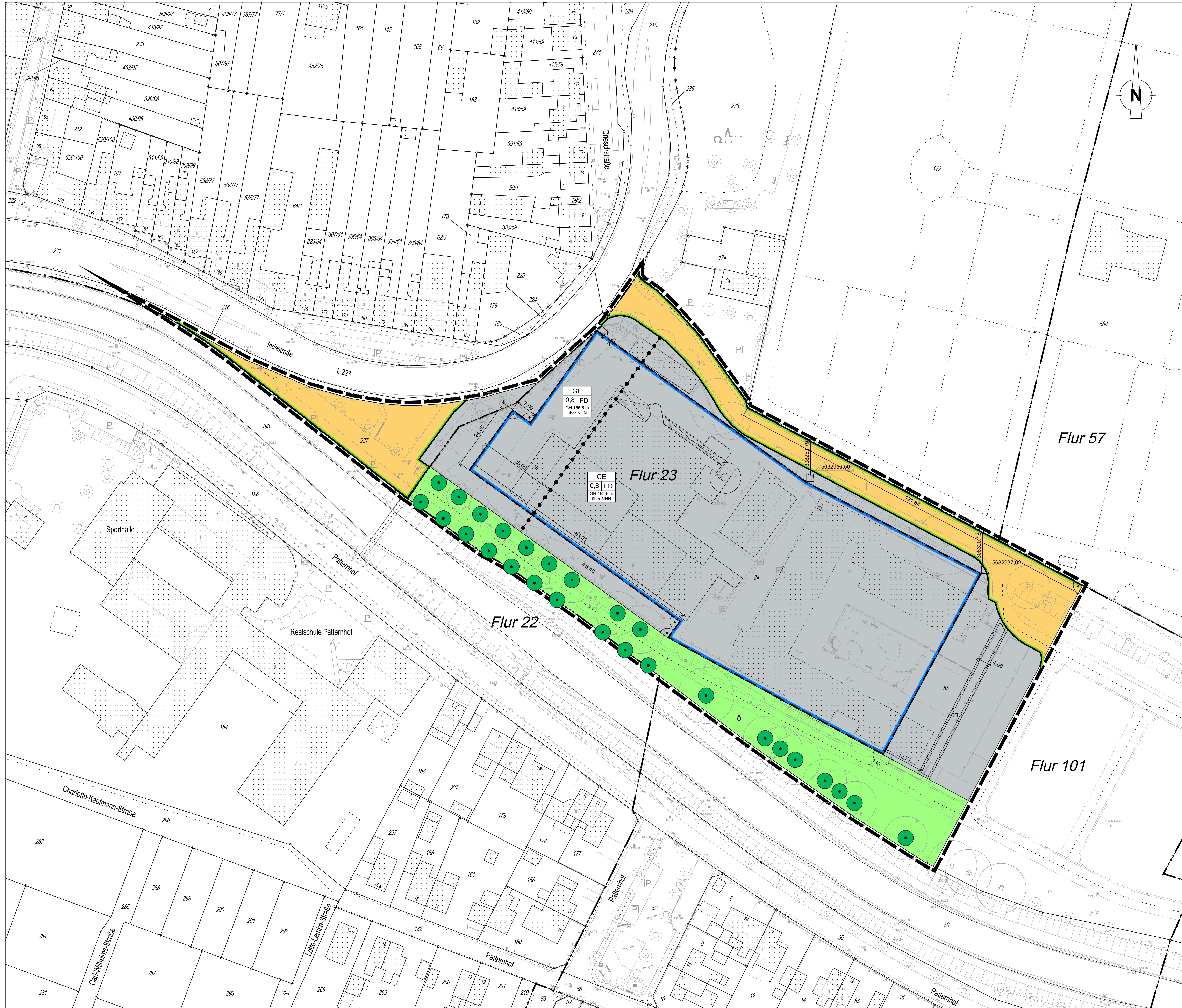


# STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 308 - ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -



**Textliche Festsetzungen**

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Gewerbegebiet (GE)**

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO die nachfolgenden, nach § 8 (2) BauNVO erlaubten Nutzungen, nicht zulässig:

- Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

Einrichtungen mit sexuellem Charakter, solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordelhähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Strip-Clubs, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Einzelhandelsbetriebe, Ausnahme zulässig sind untergeordnete Verkaufsstellen ansässiger Gewerbebetriebe für Eigenproduktionen (z.B. Annehmhandl.). Das Warenangebot muss ausschließlich aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwiegend weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet wurden. Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Verkaufsstelle der Verkaufsstätte darf 10 % der Geschosfläche des Hauptbetriebes nicht überschreiten.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nachfolgenden, nach § 8 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Vergnügungstätten (wie z. B. Diskotheken und Tanzlokale sowie Spielstätten und Wettbüros).

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI und VII zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohnzonen vermeiden werden. Ein entsprechender Nachweis durch ein Sachverständigengutachten ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der mit maximal 0,8 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die in § 9 (4) S. 1 BauNVO genannten Anlagen.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöh Null (NNH). Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus dem obersten Fassadenabschluss des Bauwerks, einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder vergleichbarer Bauteile.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch z.B.:

- nutzungs- und technbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (Bspw. Anzüge- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Schornsteine, Fortlufttürme, Fangstangen für Blitzschutz und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).
- Lichtkuppeln,
- Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von z.B. Fassaden oder Dachbegrünung sowie Aufständerungen für technische Anlagen
- Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser

bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.

Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Dies gilt nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden.

Dies gilt nicht für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

**3.1 Anpflanzungen**

Innhalb des Gewerbegebiets sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern und Rasen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind 50 % der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und 50 % mit Stauden, Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen. Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität vorzunehmen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

**Pflanzliste: Standortgerechte Laubbäume**

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Qlehdia trilacanthos	Lederhölzchenbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sophora japonica	jap. Schurbaum
Mindestqualität:	
Hochstamm mit Herkunftsnachweis, 4 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm StU	
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Mindestqualität:	
Heister mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 125-150 cm hoch	

Für die Pflanzung der Bäume ist ein offenes Baumbett von mind. 6 qm und der Einbau von durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von mind. 25 cm vorzusehen.

**Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bilberntrose
Mindestqualität:	
Verpflanzte Sträucher mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, mind. 3 Triebe	

**3.2 Zu erhaltender Baumbestand**

Zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten. Sie sind an ihrem Standort und in ihrer Art und ihrem Umfang zu schützen und nach den allgemein anerkannten fachlichen Regeln zu pflegen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

**3.3 Dachbegrünung**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die gesamten Dachflächen extensiv zu begrünen.

Unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorzusehen (Verf. Nr. 4).

Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie geeignete Pflanzen. Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche herzustellen.

Ausnahmsweise können

- zwingend notwendige nutzungs- und technbedingte Anlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.),
- notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie
- Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer

zugelassen werden.

**4. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB auf den gesamten Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

**II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Dachform und Dachneigung**

Das gesamte Plangebiet wird auf Grund seiner Lage im Außenbereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

**III KENNZEICHNUNGEN**

**Baugrundverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

**IV HINWEISE**

**1. Kampfmittel**

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkontaminationen im Plangebiet vor. Sofern Kampfmittelbeseitigungsbedarf der Bezirksregierung Düsseldorf wird im örtlichen Plangebiet eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen. Bei Ermittlung, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), wird zudem die Durchführung einer Sicherheitsbeurteilung empfohlen.

**2. Grundwasserstände**

Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abschlagsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

**3. Erdbebenzone**

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

**4. Bodendenkmalpflege**

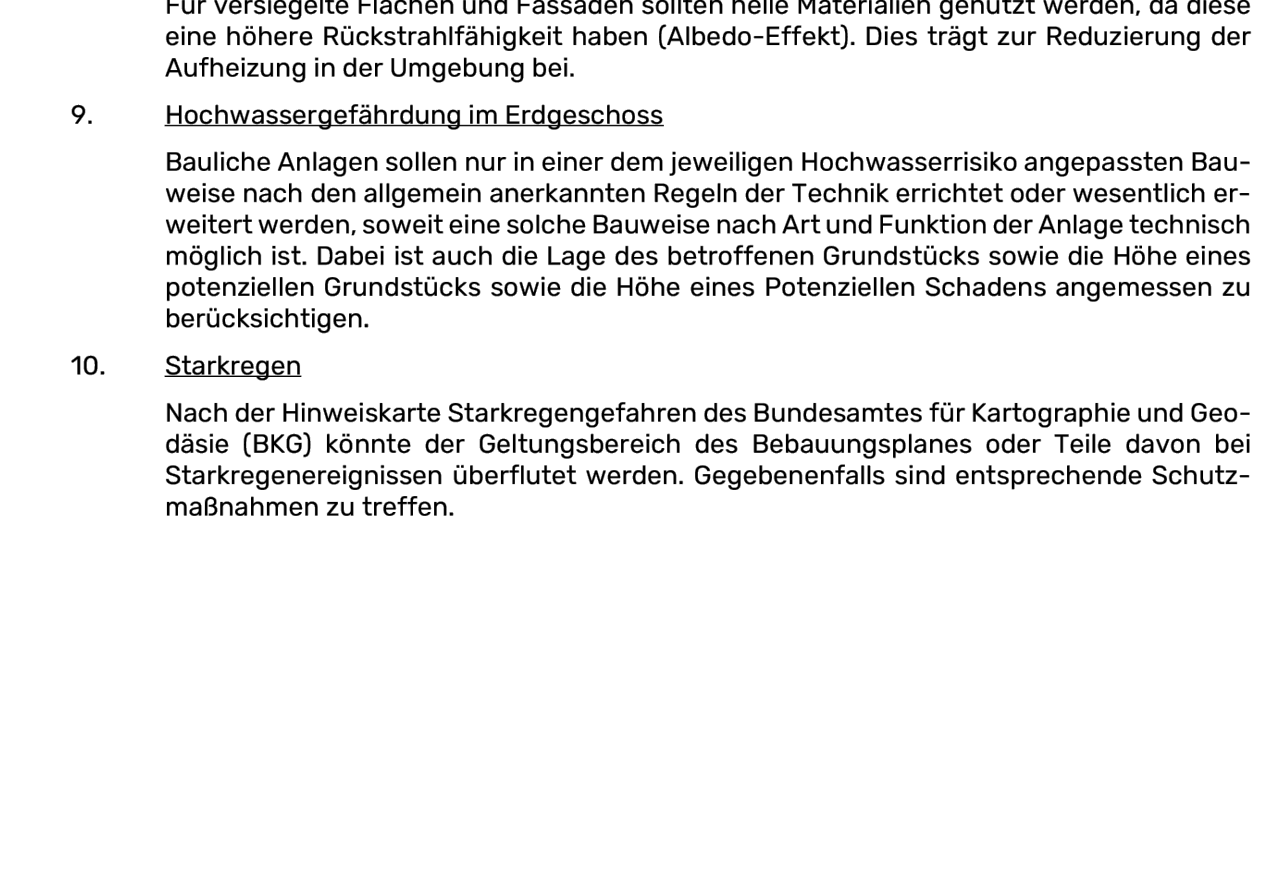
Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 16 DSchG NRW Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde der Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Bodendenkmale) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**5. Altlasten**

Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städtischen Ämter unter den Nummern 5103/0556 (ehem. Schlachthof) und 5103/0143 (Drieschplatz) geführt.

Bei künftigen Bau- und Abrissarbeiten im Plangebiet sowie bei sonstigen Bodenarbeiten ist das Umweltamt der Städteregion Aachen zu beteiligen.

- ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PFLANZEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
  - GH maximale Gebäudehöhe in m über NNH
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung Bäume
- 7. Sonstige Pflanzen**
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger
  - FD Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- 8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**
- FD Flachdach
- 9. Sonstige Darstellungen**
- Vorhandene Gebäude
  - Temporäres Gebäude
  - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
  - Flurgrenzen
  - Höhen Bestand
  - Rechter Winkel
  - Bemessung
  - Koordinaten



**STADT ESCHWEILER**

**ENTWURF**

**BEBAUUNGSPLAN 308**

**- ALTER SCHLACHTHOF/DRIESCHPLATZ -**

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500 FLUR 22, 23, 57, 101

Stand 10.04.2026

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt: Eschweiler, den ..... 20.....

Der Stadt-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 11.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 308 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 17.12.2024 bekanntgegeben.

Eschweiler, den ..... 20.....

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 18.12.2024 bis 20.01.2025.

Der Entwurf dieses Planes wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ..... 20....., in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... veröffentlicht.

Eschweiler, den ..... 20.....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... übereinstimmt.

Ausgefertigt: Eschweiler, den ..... 20.....

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... 20..... am ..... 20..... als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den ..... 20.....

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der die letzte Satzungsänderung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der der Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der der Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW 2018, S. 421), in der der Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 6110 Abbeling Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 2 eingesehen werden.

