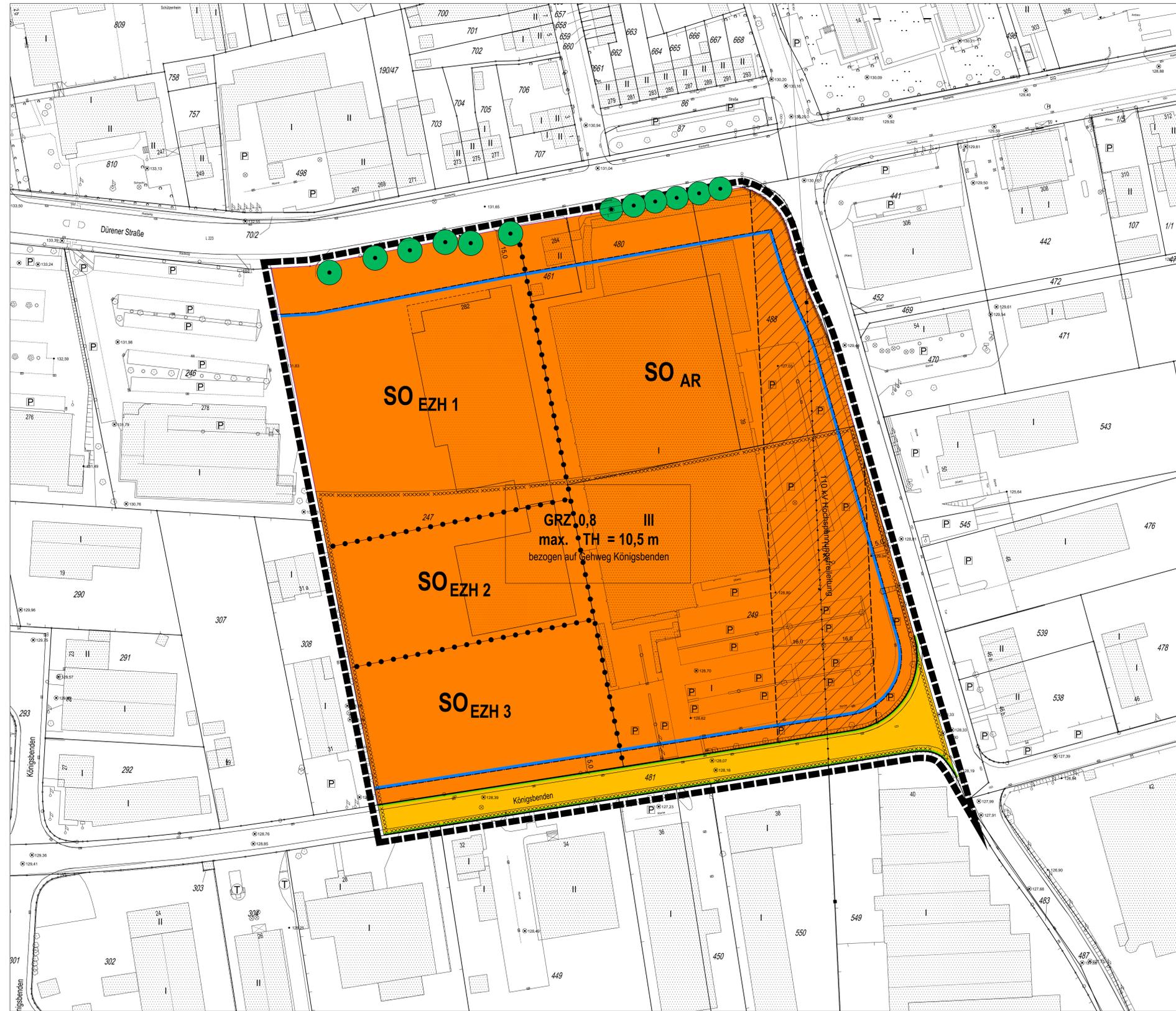


STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 63/7.ÄND. - DÜRENER STR. / SÜDSTR. -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EZH})
 Gemäß § 11 Abs. 3 wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt, das sich in drei Bereiche gliedert.
SO_{EZH1}
 Im SO_{EZH1} ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.300 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch zentrenrelevante Sortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfäche dieser Sortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche begrenzt ist.
SO_{EZH2}
 Im SO_{EZH2} ist ein Fachmarkt für Tierhaltung/Zootarke mit einer Verkaufsfäche von maximal 800 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment Tiere, Tierhaltung, Zootarke, Tierpflegemittel zulässig. Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfäche dieser Sortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche begrenzt ist.
SO_{EZH3}
 Im SO_{EZH3} ist ein Fachmarkt für Agrar- und Reitsportartikel mit einer Verkaufsfäche von maximal 3.900 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment Agrar- und Reitsportartikel zulässig. Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfäche dieser Sortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche begrenzt ist.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsportartikel (SO_{AR})
 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsportartikel (SO_{AR}) festgesetzt. Zulässig ist ein Fachmarkt für Agrar- und Reitsportartikel mit einer Verkaufsfäche von maximal 3.900 qm und einem Warenangebot aus dem Agrar- und Reitsportartikel:
 - Pferdehalter, Pferdehändler, LKW's
 - Stall- und Weideeinrichtungen
 - Stall- und Weidezubehör
 - Pferdedecken
 - Pferdezubehör, Sattelzubehör, Trensen, Gebisse, Halfter
 - Sättel
 - Pflegemittel speziell für Pferde
 Die Verkaufsfäche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (z.B. Reiterbedarf, Reitkleidung, Reitwagen, Reitgeräte und Sicherheitswesten etc.) wird auf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche begrenzt.

1.1.3 SO_{EZH1,2} und SO_{AR}
 Ausnahmestellen können in den sonstigen Sondergebieten SO_{EZH1,2} und SO_{AR} durch:
 - nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten),
 - Büro- und Verwaltungsgelände,
 - gastronomische Betriebe sowie
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
 zugelassen werden, wenn sie insgesamt der Einzelhandelsnutzung in den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 Neben den zulässigen Hauptnutzungen sind Stellplätze sowie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. des § 14 BauNVO zulässig.

1.1.4 Eschweiler Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelverarbeitete und Tabakwaren, Getränke) Reiswaren Geschichte- und Körperpflegemittel / Drogewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), pharmazeutische Artikel Schreibwaren Zutragen, Zubehören 	<ul style="list-style-type: none"> Waren-/Baustoffe, Schreibwaren Bücher Belichtung, Wäsche Schule, Lederwaren Mechanische, optische/elektronische Artikel Kunstwaren, Glas, Porzellan, Keramik Spielwaren Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel Campingzubehör (Kleinmöbel wie Trekkingstische, Gaskocher, etc.) Baby-/Kleinkinder Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche Wohnaccessoires, Dekoration Kunstgewerbe, Antiquitäten Musikinstrumente Uhren, Schmuck Optische Erzeugnisse Elektronik, Medien (Unterhaltung-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügelisen, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Tiere, Tierhaltung, Zootarke, Tierpflegemittel Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel Gartenartikel (inkl. Gartengeräte), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) Baumstoffe, Bauwerkstoffe, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge Gartenartikel, Flecken Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) Matratzen, Bettwaren Elektronikzubehören Arbeitsmittel/Schreibwaren Festplatte, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten Lampen, Leuchten Elektrogeräte, Herde, Öfen (warme Waren?) Baumaterialien (spezieller Bedarf z.B. Kappen, Bödenplatte, Alkenwerkzeuge), Büroorganisationsmittel klein. Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen Campingzubehör (z.B. Zelte, Campingmöbel) Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) Sportpflegemittel Pflegemittel (z.B. Putzmittel, Putzmittel) Brennstoffe, Mineralölprodukte Alu-Zubehör, Motorzubehör Alu- und Fahrzeugteile aller Art, Motorräder, Mopeds

© gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler, GMA (Seitensatz für Markt- und Absatzforschung) 21.07.2016.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bezugsgröße für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugsgröße und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachtraufe.
1.2.2 Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Innerhalb dieses 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über Normalhöhe Null (NNH).

1.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume entlang der Dürener Straße dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die Einzelbäume gemäß DIN 18520 zu schützen. Abgänger Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen.

II. KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse
 Ein Teil des Baugebietes liegt in einem Ausgebit und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Baurohrung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III. HINWEISE

III.1 Grundwasser
 Ein Teil des Baugebietes liegt in einem Ausgebit (siehe Kennzeichnung oben). In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der Din 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

III.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung
 Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Zukunft - Vetur“, Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2 x 16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.

III.3 Kampfbitter
 Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenbrunn- und Kampfbittergebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfbittern (Bombenbrunngräben und Geschützstellungen) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfbitterbeseitigungsdienst empfohlen.
 Sofern Kampfbitter gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich erdabgetrennte Kampfbitter sind mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

III.4 Bodenmerkmale
 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 - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten zu beachten.

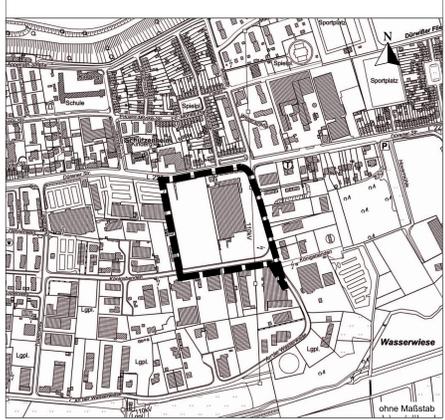
III.5 Artenschutz
 Gebäudeabrückarbeiten und Baufeldarbeiten sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgt der Gebäudeabrückarbeiten außerhalb dieses Zeitraums, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchzuführen.

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO_{EZH1,2}** Sondergebiet Einzelhandel (siehe textliche Festsetzung 1.1.1)
 - SO_{AR}** Sondergebiet Agrar- und Reitsportartikel (siehe textliche Festsetzung 1.1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 10,5 m** max. zulässige Traufhöhe
- Baugrenzen**
 - Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 63/7. ÄND.
- DÜRENER STR./SÜDSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500 FLUR 57



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
 Eschweiler, den 11.11.2021
 ...gez. F. Schoop ... L.S.
 Amtsleiter Planungsausschuss

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 10.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 63/7. Änd. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 16.11.2016 bekanntgemacht.
 Eschweiler, den 30.11.2021
 ...gez. H. Gödde ... L.S.
 Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ... 20... bis ... 20...
 Eschweiler, den ... 20...
 ...gez. H. Gödde ... L.S.
 Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 19.09.2019, in der Zeit vom 09.10.2019 bis 12.11.2019 offengelegt.
 und gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 23.09.2021, in der Zeit vom 06.10.2021 bis 08.11.2021 erneut offengelegt.
 Eschweiler, den 30.11.2021
 ...gez. H. Gödde ... L.S.
 Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 16.12.2021 als Sitzung beschlossen worden.
 Eschweiler, den 21.12.2021
 ...gez. Leonhardt ... L.S. ...gez. Fehr ... L.S.
 Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28.01.2022 am 29.01.2022 als Sitzung in Kraft getreten.
 Eschweiler, den 16.02.2022
 ...gez. H. Gödde ... L.S.
 Erster u. Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW 2018 S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
 - Die in dieser Sitzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI-Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.