



STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 273 1. Änderung - Hover Mühlenfeld -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (s. Eschweiler Sortimentsliste unter Anhang 1).
- 1.2 Abweichend von Nr. 1.1 sind innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zulässig, wenn nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und diese muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 2007 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.
- 1.4 Für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen (z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.
- 1.5 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt (s. Einschrieb in den Baufenstern).

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

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

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich in ihrer Höhenangabe auf den im Plan angegebenen Bezugspunkt mit der Höhe 126,94 m ü. NHN.

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

- 3.1 Tiefgaragen und Parkdecks sowie deren Zufahrtsrampen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die mit **A** gekennzeichneten Flächen folgendes festgesetzt:

- min. 50% Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste G 1 (s. Pflanzliste)
- max. 50% Wildkräuterflächen
- Innerhalb des nördlichen Grünstreifens ist eine Bedarfszu-/ ausfahrt zur Dürener Straße in einer Breite von 10,0 m zulässig.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die mit **B** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

- min. 50% Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste G 2 (s. Pflanzliste)
- max. 50% Wildkräuterflächen
- min. ein Hochstamm der zu verwendenden Pflanzenarten pro angefangene 50 m² Festsetzungsfläche gemäß Liste B1 (s. Pflanzliste)
- bei der Anpflanzung von Hochstämmen muss zu den südwestlichen Grenzen der anzupflanzenden Flächen ein Pflanzabstand von min. 7,00 m eingehalten werden
- Grundstückszu-/ ausfahrten sind unzulässig

5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die mit **C** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

- min. 50% Baum- und Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste B2 und G3 (s. Pflanzliste)
- max. 50% Wildkräuterflächen
- min. ein Hochstamm der zu verwendenden Pflanzenarten pro angefangene 50 m² Festsetzungsfläche gemäß Liste B1 (s. Pflanzliste)
- bei der Anpflanzung von Hochstämmen muss zu den südwestlichen Grenzen der anzupflanzenden Flächen ein Pflanzabstand von min. 7,00 m eingehalten werden

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die mit **D** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist ein Versickerungs-/ Rigolensystem mit einer maximalen Größe von 1.500 m² zulässig.
- auf den verbleibenden Flächen sind min. 50% Baum- und Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste B2 und G3 (s. Pflanzliste) anzulegen
- auf den verbleibenden Flächen sind max. 50% Wildkräuterflächen anzulegen

II. HINWEISE

1. Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich zu den durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund- und Sicherheitsnachweise in Erd- und Grundbau‘ und DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten. Generell ist von einem Grundwasserabstand von ca. 2 - 5 m unter GOK auszugehen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Im Bereich des Flurstücks 93, Flur 39, Gemarkung Weisweiler ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Aufgrund des offenen bzw. stillstehenden Tagebaus während des 2. Weltkrieges und der nicht dokumentierten Kampfmittelbeseitigung vor Rekultivierung des Tagebaus sind die konkreten Maßnahmen sowie der ggfs. abzuschiebende Bereich zur Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn bzw. im Bauantragsverfahren mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erneut abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass 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.

4. Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 264 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Flächen sind von Hochbauten oder baulichen Anlagen freizuhalten.

Für die Bepflanzungen entlang der B 264 ist die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen -RAL- zu beachten.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung

Gemäß § 9 FStrG sind Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 264 ausgeschlossen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Werbeanlagen gem. § 9 FStrG der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind dort Werbeanla-

gen nur an der Stätte der Leistung und bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

III. PFLANZLISTEN

Bäume (Liste B1 - Fläche **B**)

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm

| | |
|---------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | in Sorten Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Bäume (Liste B2 – Flächen **C** und **D**)

Mindestqualität: Stammbusch, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm oder Solitärheister, 3 x verpflanzt, 3 - 4 Grundstämme, 250 - 300 cm

| | |
|--------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | gewöhnliche Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher (Liste G1 – Fläche **A**)

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm,
Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

| | |
|-----------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes sanguineum i.S. | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |

Sträucher (Liste G2 – Fläche **B**)

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm,
Pflanzabstand: 1,5 x 1,5m

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Coryllus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |

Sträucher (Liste G3 – Ausgleichsflächen **C** und **D**)

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm,
Pflanzabstand: 1,5 x 1,5m

| | |
|-------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Coryllus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |

ANHANG ZUR 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN 273 - HOVER MÜHLENFELD -

ANHANG 1: ESCHWEILER SORTIMENTSLISTE

Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler; GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), 21.01.2016:

| zentrenrelevante Sortimente | nicht zentrenrelevante Sortimente* |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| davon nahversorgungsrelevant | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Nahrungs- und Genussmittel</i> (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) • Reformwaren • <i>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</i> / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), <i>pharmazeutische Artikel</i> • Schnittblumen • Zeitungen, Zeitschriften | <ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel • Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel • Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge • Sanitärartikel, Fliesen • Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) |
| zentrenrelevant | |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren</i> • <i>Bücher</i> • <i>Bekleidung, Wäsche</i> • <i>Schuhe, Lederwaren</i> • <i>Medizinische, orthopädische Artikel</i> • <i>Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</i> • <i>Spielwaren</i> • <i>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</i> • Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.) • Baby-, Kinderartikel • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche • Wohnaccessoires, Dekoartikel • Kunstgewerbe, Antiquitäten • Musikalienhandel • <i>Uhren, Schmuck</i> • Optische Erzeugnisse • <i>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</i> • Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> • Matratzen, Bettwaren • Elektroinstallationsbedarf • Antennen / Satellitenanlagen • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten • Lampen, Leuchten • Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Waren**) • Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel • Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen • Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel) • Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) • Sportgroßgeräte • Pflegehilfsmittel (z.B. Rollstühle, Rollatoren) • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse*** • Kfz-Zubehör, Motorradzubehör • Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder/ Mopeds*** |
| <p>* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. ** weiße Waren: z.B. Haus- und Küchengeräte, braune Waren: z.B. Radio-, Fernsehgeräte DVD-Player *** Kein Einzelhandel im engeren Sinne <i>kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015</i></p> | |