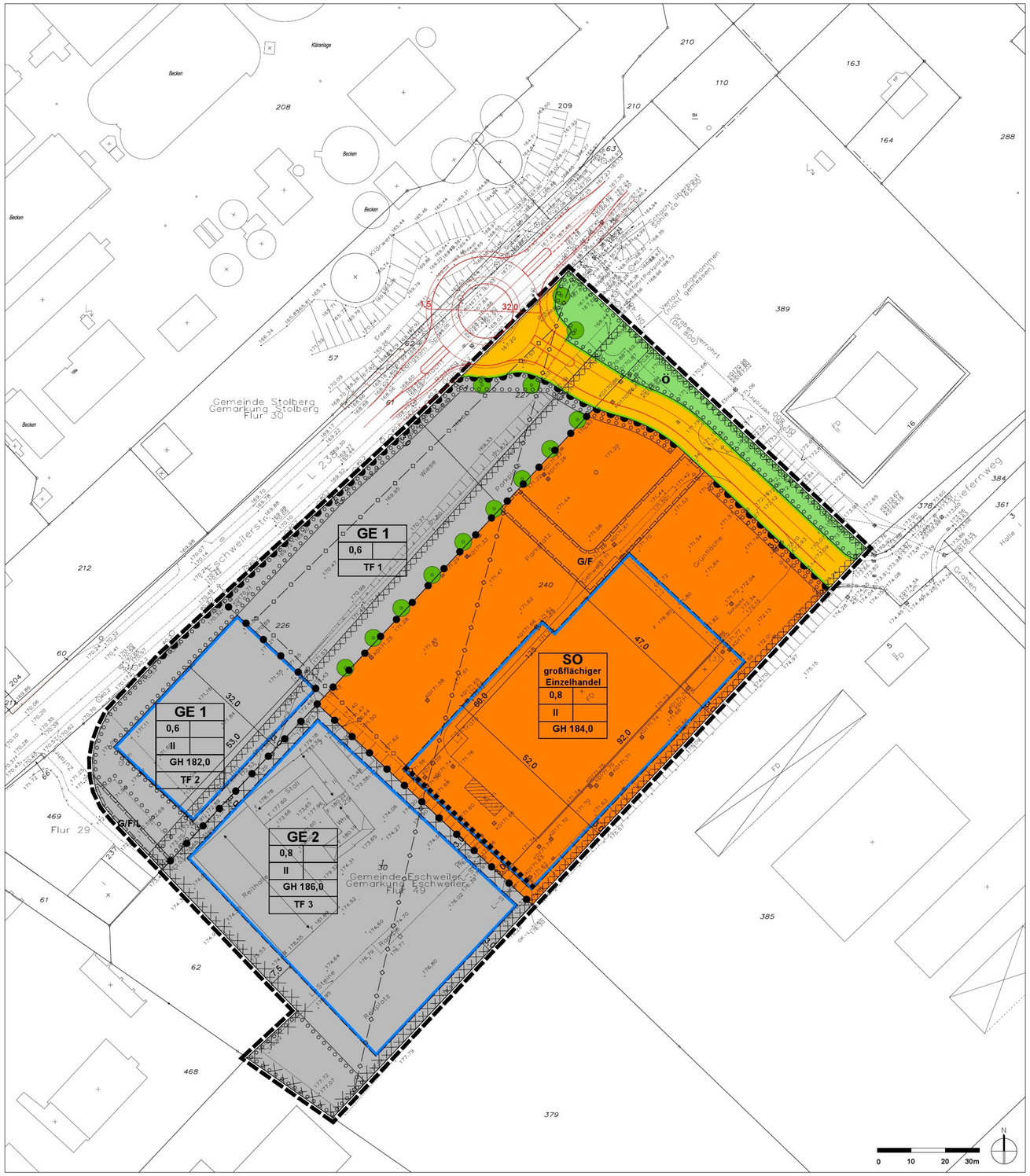
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 40 / 1. ÄNDERUNG - STEINFURT -



Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel - dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und der Erschließung des Gewerbegebietes GE 1.

Zulässig sind:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste mit insgesamt maximal 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche (VkF).

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel; Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

Auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche (VkF) sind sonstige, zentrenrelevante Sortimente entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste als Randsortimente zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Bekleidung, Bekleidungszubehör; Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungstechnik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Bastelartikel, Kunstgewerbe
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Teppiche
Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
Blumen
Schnittblumen (WZ-Nr. 52.49.1)
Campingartikel
Campingartikel ohne Campingmöbel (WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt")

- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - verursachten Bedarf.
- Zufahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 1.

1.2 Gewerbegebiete (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind, abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 1.2.1, gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

- Lebensmittel, Getränke
  Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

  (Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt")

Auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche (VkF) sind sonstige, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (entsprechend der Sortimentslisten unter Punkt 1.1) als Randsortimente zulässig.

1.2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Hauptbetrieb stehen.
Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrten bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden darf.

2.2 Beschränkung der Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden darf.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch untergeordnete Technik bedingte und genutzte Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln um max. 2,0 m überschritten werden.

3. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Die innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 1 festgesetzt.

3.2 Die innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 2 festgesetzt.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aktiver Lärmschutz

4.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente tags der folgend bezeichneten Teilflächen (TF 1 , TF 2, TF 3) weder tags (6.00 bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF 1):	$L_{EK,tags}$ = 57 dB(A)	$L_{EK,nachts}$ = 45 dB(A)
Teilfläche (TF 2):	$L_{EK,tags}$ = 61 dB(A)	$L_{EK,nachts}$ = 45 dB(A)
Teilfläche (TF 3):	$L_{EK,tags}$ = 61 dB(A)	$L_{EK,nachts}$ = 45 dB(A)

Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

4.1.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - sind die Laderampen an der Gebäudekante an der bauliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich sind, einzuhausen. Die Einhausung ist mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens $R_{w,ert.} \geq 20$ dB auszuführen. Die Dachunterseite der Einhausung ist schallabsorbierend auszubilden.

4.1.3 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - müssen alle außen liegenden technischen Anlagen und alle ins Freie führenden Anlagenteile von Heizungen, Lüftungen, Klima- und Kälteanlagen durch Kapselung und/oder Schalldämpfstrecken in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schallleistungspegel L_{WA} begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schallleistungspegel zul. L_{WA}= 80 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schallleistungspegel zul. L_{WA}= 70 dB(A)

4.2 Passiver Lärmschutz

4.2.1 Für die in den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tags: zul. L_{AF} = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. L_{AF} = 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen Innenraumpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

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

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Fläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen - unter Erhaltung des Gehölzbestandes flächendeckend (10% Schlehe, 10% Salweide, 20% Roter Hartriegel, 20% Hasel, 30% Weißdorn je 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm und 10% Eberesche 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bergahorn - Solitäre (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Gewerbegebiete (SO) - großflächiger Einzelhandel - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Hainbuche, Eberesche oder Feldahorn - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 Schnitthecken (Rotbuche oder Hainbuche, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm, 5 Pflanzen/lfm, zweireihig versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen. Ausnahmsweise kann die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im GE 1 durch die Anlage eines 3 m breiten FußWeges zur EschweilerstraÜe unterbrochen werden.

5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Standorten innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 Bergahorne als Solitäre (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage der Baume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Bereich innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet GE 2 einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen - wird als Ausgleichsfläche dem durch die StraÜenverkehrsfläche verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet. Ein Restausgleich auf dieser öffentlichen Grünfläche wird gemaß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages den drei festgesetzten Baugebieten (Sondergebiet SO, Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) zu gleichen Teilen zugeordnet.
Die bereits durchgeführten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 254 - Begauer Mühlenweg - auf dem Grundstück Gemarkung Kinzweiler, Flur 27, Flurstück Nr. 58 tlw. (Bereiche A und D) werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 34.640 öE gemaß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages den drei festgesetzten Baugebieten (Sondergebiet SO, Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem geplanten Gelände bzw. am Gebäude bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.
Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen und Kombinationen solcher Anlagen an den Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Bergbau
Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.
In den potentiellen Einwirkungsbereichen der Hinterlassenschaften des tagesnahen Steinkohlenbergbaus kann ein Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen/Setzungen nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Bebauung des Geländes sind im Hinblick auf die bergbaulichen Verhältnisse weitergehende vor Ort-Untersuchungen zur Klärung der konkreten Einwirkungspotenziale aus der Tagesöffnung 2516/6628/001 / Alter Schacht auf Patsohl) und dem tagesnahen Flözabbau (Flöze Patsohl, Rapp, Kleinekohl und Gyr) erforderlich.
Bei Antreffen von einwirkungsrelevanten Hohlräumen/Auflockerungszonen des tagesnahen Bergbaus oder Tagesschächten (Pingen) müssen weitergehende Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung der Dauerstandsicherheit des Baugrundes durchgeführt werden oder bereichsweise Gründungskonzepte entwickelt werden, die die speziellen Einwirkungen aus den Hinterlassenschaften des Altbergbaus berücksichtigen.
Darüber hinaus muss lokal mit dem Vorhandensein von kleineren, noch nicht dokumentierten Schächte gerechnet werden. Die Gründungssohlen der zukünftigen Bebauung sollten vorzugsweise durch einen staatlich anerkannten und vereidigten Bergbausachverständigen gemäß § 36 GewO abgenommen werden, um ein Vorhandensein eines solchen Schachtes im Gründungsbereich sicher ausschließen zu können.

Altlasten
Das Gewerbegebiet GE 2 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Spedition, Altablagerung), die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5203\0370 geführt wird. Die Fläche ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Anträge auf Umnutzungen und BaumaßnAhmen im Bereich dieser Altlastenfläche sind deshalb der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

IV. HINWEISE

Artenschutz
Vor einem Abriss des leer stehenden Gebäudes im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - ist dieses auf ein möglliches Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
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.

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Daher wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen zum Baubeginn durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) die weitere Vorgehensweise abzustimmen Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

Werbeanlagen
An der „EschweilerstraÜe" (L 238) außerhalb der Ortsdurchfahrt ist in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen der § 28 StraÜen- und Wegegesetz NRW (StrWG) i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Die Zustimmung der StraÜenbaubehörde ist einzuholen.

Immissionsschutz
Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für das Vorhaben im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:
- Die Öffnungszeiten und die Warenanlieferungen des Lebensmittel-Vollsortimenters sind auf den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen (Eine Räumung der Stellplatzanlage in der Nachtzeit von 22.00 bis 23.00 Uhr ist zulässig).
- Laderampen sind ausschließlich an der Südwestfassade des Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig.

Leitungsschutz
Im Bereich der sitlegelgten unterirdischen Gasfernleitungen sind die in der „Allgemeinen Schutzanweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)" aufgeführten Regelungen und MaÜnahmen zu beachten.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
- SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel -
- GE 1,2 — Gewerbegebiete, gegliedert

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — max. Anzahl der Vollgeschosse
- GH 184,0 — maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN

3. Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- StraÜenverkehrsflächen
- StraÜenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdische Gasfernleitung (stillgelegt)

6. Grünflächen
- ö — öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung - Gewässerschutzstreifen -

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen
- G/F — Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung 3.1)
- G/F,L — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung 3.2)
- TF 1 — Teilfläche 1, 2 und 3 (siehe textliche Festsetzung 4.1.1)
- Bauliche MaÜnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich (siehe textliche Festsetzung 4.1.2)
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des MaÜes der Nutzung innerhalb eines Gebietes

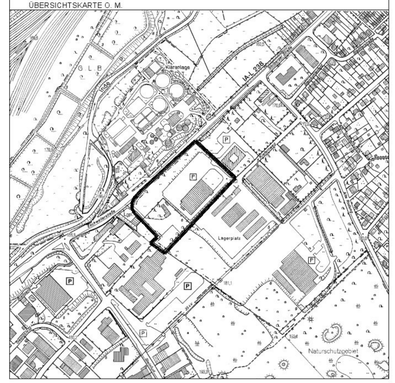
9. Sonstige Darstellungen
- vorhandene Gebäude
- 47/2 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- 68,00 — Vermaßung
- geplante Erschließung

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 40 / 1. ÄNDERUNG - STEINFURT -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 49

ÜBERSICHTSKARTE O. M.



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 12.12.2011
.....gez. Dr. Hartlich..... L.S.
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez.1990, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Stand der Planunterlagen: Juni 2011
Goch, den 14.09.2011
.....gez. Brauwers - Heelers..... L.S.
Dipl. Ing. Ö. Brauwers - Heelers Ö.B.V.I.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 02.12.2010 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 40 / 1. Änd. - Steinfurt - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 21.12.2010 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 12.12.2011
.....gez.Gödde..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 20.06.2011 bis 05.07.2011.
Eschweiler, den 12.12.2011
.....gez.Gödde..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 22.09.2011, in der Zeit vom 10.10.2011 bis 10.11.2011 offengelegen.
Eschweiler, den 12.12.2011
.....gez.Gödde..... L.S.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 14.12.2011 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 19.12.2011
.....gez. Bertram..... L.S. .....gez. Kendziora.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 23.12.2011 am 24.12.2011 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 27.12.2011
.....gez.Gödde..... L.S.
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
- Die in dieser Satzung in Bezug genommene technische Ausführung TA - Lärm, die "Allgemeinen Schutzhinweise für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Tyssengas GmbH (TG)" sowie das "Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen" können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung für Planung und Entwicklung, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.