

Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiete

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten(WB 50)
- Kinderwagen (WB 519),
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
- Schnittblumen und -grün (WB 976), Topf- und Beetpflanzen (WB 975)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

WB = Warenverzeichniss für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehen den Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Für die im gegliederten 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.

Gewerbegebiet GE* und GE**

In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
In der mit GE* gekennzeichneten Fläche sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig
In der mit GE** gekennzeichneten Fläche sind die zu Vergnügungsstätten zugehörigen Stellplätze zulässig

Gewerbegebiet GE 1 - GE 3

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, 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.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird, bezogen auf 1000 qm zu bepflanzender Fläche (10 m x 100 m), folgende Bepflanzung festgesetzt:

- Landschaftsgehölze in Gruppen Hasel, Holunder, Schlehe, Hainbuche, Vogelbeere, Wildrose, Schneeball Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm Pflanzabstand 1,50 m versetzt; 180 Gehölze auf 1000 qm.
- Hochstamm - Laubbäume vereinzelt Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche 2 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Pflanzabstand mind. 10 m; 3 - 4 Bäume auf 1000 qm

Die Bepflanzung ist in der nach Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperioden herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zeichenerklärung der Kartengrundlage – Bestand – (PlanzV 1)

- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Öffentl. Gebäude
- I, II, III best. Geschoßzahl (Vollgeschoß)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Mauer
- Bordstein
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kappe (Gas)
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Lichtmast (Holz, Eisen)
- Telefonzelle
- einzelner Baum
- 149,51 Höhenangabe
- 156 Höhenschichtlinie
- A Abwasserleitung
- W Wasserleitung
- FG Ferngasleitung
- E Elektrizitätsleitung
- 25 kV Hochspannungsleitung
- GMSt Grundwassermeßstelle

Art der baulichen Nutzung (PlanzV 2)

- GE Gewerbegebiete
- GE_1, GE_2, GE_3, GE^*_2, GE^{**}_2 siehe textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 2)

- 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. TH 7,0 m Maximale Traufhöhe der Gebäude über OK Gehweg gemessen in der Mitte des Grundstücks

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 3)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für d. Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Güter und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (PlanzV 4)

Verkehrsflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (PlanzV 5+6)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs – und Hauptabwasserleitungen (PlanzV 7+8)

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Abwasser
- Vorhandene Hochspannungsfreileitung 110 kV einschließlich Schutzstreifen
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler

Grünflächen (PlanzV 9)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (PlanzV 10)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (PlanzV 11)

Flächen für d. Landwirtschaft und Wald (PlanzV 12)

- Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregel. und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (PlanzV 13)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalsschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (PlanzV 14)

Sonstige Planzeichen (PlanzV 15)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den ...07.01..... 2002
Leiter Planen, Bauen und Umwelt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dez.1990
Stand der Planunterlagen: August 2000
Eschweiler, den ...07.01.. 2002
Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs- u. Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ...08.02.. 2000... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63/5 Änd aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am ...29.02.... 2000 bekanntgemacht.
Eschweiler, den ...07.01..... 2002
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3(1) des Baugesetzbuches erfolgte vom ...13.03..... bis ...27.03..... 2000.....
Eschweiler, den ...07.01..... 2002
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß vom ....30.08..... 2001....., in der Zeit vom ....24.09.... bis ...26.10... 2001.... offengelegen
Eschweiler, den.....07.01.....2002.....
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.IS.2141), 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.IS.132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnug über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen -Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NW.S. 256/SGV.NW.232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 13.12.2001 als Satzung beschloßen worden
Eschweiler, den ...07.01..... 2002
Bürgermeister, Ratsmitglied, Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 10(2) Baugesetzbuch am ..... 20 ....., angezeigt
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..... 20 .....
Az.:.....
Köln, den. ..... 20 .....
Die Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom: 28.12. 2001 am: 29.12. 2001 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den ...07.01. 2002
Stadtverwaltung, Beigeordneter

Hinweis

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird ein Überschwemmungseinfluss der Inde angenommen. Aufgrund dessen muß insbesondere hier mit erhöhten Schwermetallgehalten im Boden gerechnet werden. Im Falle des Anbaues von Nutzpflanzen sind deshalb vorsorglich Bodenuntersuchungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz durchzuführe

Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus.
2. auf Grund der Lage im Auenbereich und vorhandener humoser Böden,
3. auf Grund der Lage im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone - Hörschberg -Sprung -
4. auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb verliehener Bergwerksfelder.
5. auf Grund des ca 2,50 m unter GOK anstehende Grundwassers (durch die Einstellung der Sümpfungsmaßnahmen des Tagebaus Zukunft)

Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind zu 1. - 4. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. U.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 zu beachten. Bei der Errichtung von Kellern sind zu 5. besondere bautechnische Maßnahmen wie z.B. Grundwasserhaltung und wasserundurchlässige Wände und Bodenplatte vorzusehen.

Stadt Eschweiler

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63

- Dürener Str. / Südstraße -

Gemarkung Eschweiler **Flur 56**

Stand 08/2001 **M. 1: 1000**

