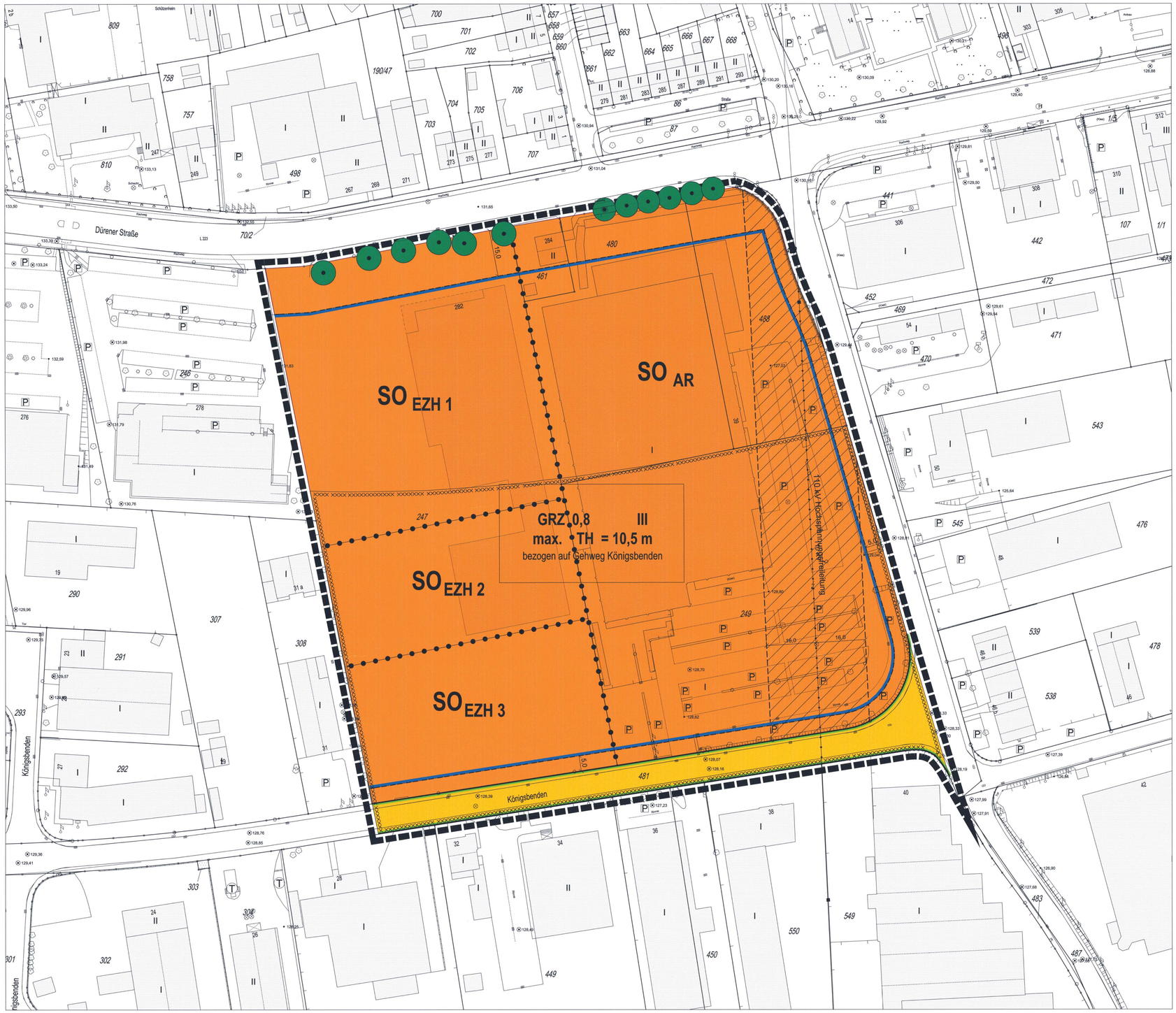
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 63/7.ÄND. - DÜRENER STR. / SÜDSTR. -



Textliche Festsetzungen

I.A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.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.

$SO_{EZH\,1}$
Im $SO_{EZH\,1}$ ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche 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 Randsortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist.

$SO_{EZH\,2}$
Im $SO_{EZH\,2}$ ist ein Fachmarkt für Tiernahrung/Zooartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel zulässig.

Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist.

$SO_{EZH\,3}$
Im $SO_{EZH\,3}$ ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den in der Eschweiler Sortimentsliste definierten nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist.

I.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsporthandel (SO_{AR})

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Agrar- und Reitsporthandel (SO_{AR}) festgesetzt. Zulässig ist ein Fachmarkt für Agrar- und Reitsporthandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.900 qm und einem Warenangebot aus dem Agrar- und Reitsportbedarf.

dazu gehören u.a. folgende Sortimente und Verkaufsartikel:

- Pferdetransporter, Pferdeanhänger, LKWs
- Stall- und Weideeinrichtungen
- Stall- und Weidezubehör
- Pferdedecken
- Pferdezubehör, Sattelzubehör, Trensen, Gebisse, Halfter
- Sättel
- Pflegemittel speziell für Pferde

Die Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (z.B. Reiterbedarf, Reitstiefel, Reithosen, Reithelme und Sicherheitswesten etc.) wird auf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

I.1.3 $SO_{EZH\,1-3}$ und SO_{AR}

Ausnahmsweise können in den sonstigen Sondergebieten $SO_{EZH\,1-3}$ und SO_{AR} auch

- nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten),
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 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.

I.1.4 Eschweiler Sortimentsliste[1]

zentrenrelevante Sortimente
davon nahversorgungsrelevant
• *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)*
• *Reformwaren*
• *Gesundheits- und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), pharmazeutische Artikel*
• *Schnittblumen*
• *Zeitungen, Zeitschriften*
zentrenrelevant
• *Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren*
• *Bücher*
• *Bekleidung, Wäsche*
• *Schuhe, Lederwaren*
• *Medizinische, orthopädische Artikel*
• *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik*
• *Spielwaren*
• *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel*
• *Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.)*
• *Baby-, Kinderartikel*
• *Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche*
• *Wohnaccessoires, Deikartikel*
• *Kunstgewerbe, Antiquitäten*
• *Musikalienhandel*
• *Uhren, Schmuck*
• *Optische Erzeugnisse*
• *Elektrogeräte, Medien (+ Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)*
• *Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, etc.)*

[1] gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler, GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) 21.01.2016.

nicht zentrenrelevante Sortimente*
• *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)*
• *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), Bürorganisationsmittel*
• *Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen*
• *Campingartikel (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****

* 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

kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015

I.2 Maß der baulichen Nutzung

I.2.1 Bezugshöhe 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 Bezugshöhe und der Traufkante. Die Traufkante wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

I.2.2 Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsleitung. 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 (NHN)

I.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen.

II. KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Ausgebiet 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 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III. HINWEISE

III.1 Grundwasser

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem Ausgebiet (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 Abdichtungsmaßnahmen 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 - Velau", 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 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

III.4 Bodendenkmalpflege

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 abzuwarten.

III.5 Artenschutz

Gebäudeabbruchsarbeiten und Baufeldräumungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Begleitung durchzuführen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

$SO_{EZH\,1-3}$ — Sondergebiet Einzelhandel (siehe textliche Festsetzung I.1.1)

SO_{AR} — Sondergebiet Agrar- und Reitsporthandel (siehe textliche Festsetzung I.1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 10,5 m — max. zulässige Traufhöhe

3. Baugrenzen

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

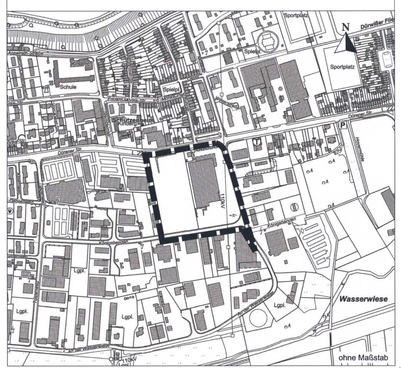
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

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
Amtsleiter Planungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen: .... Juli 2019
Aachen, den 12.11.2021
Städt. Vermessungsdirektor

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. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 16. 11. 2016 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 30. 11. 2021
Ersatz u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20.....
Eschweiler, den .... 20.....
Ersatz u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 13. 09. 2018, in der Zeit vom 23. 10. 2019 bis 12. 11. 2019 offengelegen, und vom 5ten Abs. 3 des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluss vom 23.09.2021 in der Zeit vom 04.10.2021 bis 08.11.2021 erneut offengelegen.
Eschweiler, den 30. 11. 2021
Ersatz u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 16. 12. 2021 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 21. 12. 2021
Bürgermeisterin / Stadtratsglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28. 01. 2022 am 28. 01. 2022 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 18. 02. 2022.
Ersatz 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 (Planzeichenverordnung - 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 Satzung 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.