Textliche Festsetzungen

1. In den festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

   1. Bücher/Zeitschriften/Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
   2. Kunst/Antiquitäten
   3. Baby-/Kinderartikel
   4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
   5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
   6. Foto/Optik
   7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
   8. Musikalienhandel
   9. Uhren/Schmuck
   10. Spielwaren, Sportartikel
   11. Lebensmittel, Getränke
   12. Drogerie, Kosmetik, Haushalts- waren
   13. Teppiche (ohne Teppichboden)
   14. Blumen
   15. Campingartikel
   16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
   17. Tiere und Tiernahrung, Zoobedarf
   18. Einzelhandel auf Basis des Bau- und Heimwerkermarktsortiments

   Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

2. Ausgenommen von der Festsetzung zu 1. sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

3. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

4. Die Zulässigkeit geruchsemittierender Betriebe muß im Einzelfall betrachtet werden, da die Bestimmungen des § 15 BauN VO einzuhalten sind.

5. Innerhalb der festgesetzten GE-Flächen (bereits bebaute Teilbereiche) dürfen bauliche und betriebliche Änderungen und Erweiterungen nur in der Art vorgenommen werden, daß nachfolgende flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden. Der Nachweis ist nach TA Lärm zu führen.

Baufläche	zulässiger Schall-Leistungspegel LWA" Tagzeit	Nachtzeit
GE 1	56 dB (A)	41 dB (A)
GE 2	56 dB (A)	40 dB (A)
GE 3 ~~Ost~~	~~58~~ 56 dB (A)	~~47~~ 44 dB (A)
~~GE 3 Fenaue Ost~~	~~55 dB (A)~~	~~41 dB (A)~~
~~GE 3 Fenaue Süd~~	~~56 dB (A)~~	~~39 dB (A)~~
~~GE 3 Fenaue Nord~~	~~56 dB (A)~~	~~36 dB (A)~~

6. Innerhalb der festgesetzten GE-Flächen (unbebaute Teilbereiche) dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Emissionen auf nachfolgende flächenbezogene Schall-Leistungspegel begrenzt werden. Der Nachweis ist nach TA lärm zu führen.

Baufläche	zulässiger Schall-Leistungspegel LWA" Tagzeit	Nachtzeit
	~~Ep~~	~~Ip~~
GE 4 ~~Ost~~	~~60~~ dB (A)	~~45~~ dB (A)
~~GE 4 Fenaue Ost~~	~~45 dB (A)~~	~~35 dB (A)~~
~~GE 4 Fenaue Süd~~	~~45 dB (A)~~	~~35 dB (A)~~
~~GE 4 Fenaue West~~	~~55 dB (A)~~	~~45 dB (A)~~
~~GE 4 Fenaue Nord~~	~~45 dB (A)~~	~~35 dB (A)~~
GE 5	50 dB (A)	40 dB (A)
GE 6	55 dB (A)	40 dB (A)
GE 7	~~57~~ 56 dB (A)	~~46~~ 45 dB (A)
GE 8	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 9	~~55~~ 60 dB (A)	45 dB (A)

6a. Der Nachweis zu 5. und 6. ist auf Grundlage der Berechnungs-methode des schalltechnischen Gutachtens, Seite 5.3 zu führen.

7. In dem Gewerbegebiet GE 10 sind die gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und sonstigen Nutzungen nicht zulässig.
   Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig.

8. Im gesamten Gewerbegebiet ist für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:
   Wohnräume tags 35 dB (A)
   Schlafräume nachts 25 dB (A)

   Der Nachweis ist nach TA Lärm zu führen.

   Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten. Als Grundlage zur Berechnung der Außenlärmpegel gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln.

9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

   Je 100 qm neu anzulegender Fläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen:

   Mindestens 15 Stück Landschaftsgehölze, einseln oder in Gruppen zu 3-5 Exemplaren, Reister (Salweide, schw. Holunder, Faulbaum, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Vogelbeere) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm hoch, Pflanzabstand 2,5 x 2,5 m versetzt.

10. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

    Gemäß den abgestimmten Bepflanzungsplan sind auf 100 qm Pflanzfläche folgende Bepflanzungen vorgesehen:

    Landschaftsgehölze in Gruppen sowie ein Laubbaum

    Anpflanzen von mindestens 30 Stück Landschaftsgehölze in Gruppen zu 7-11 Exemplaren, Stieleiche (Hartriegel, Hasel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Schlehe, Faulbaum, Wildrose, Heckenkirsche, Weißdorn) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt.
    Anpflanzen eines Hochstammlaubbaumes (Spitzahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Hainbuche, Mehlbeere, Sandbirke) dreimal verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang.

Hinweise

1. Wasserrechtliche Erlaubnis

   Werden aufbereitete Altbaustoffe, industrielle Nebenprodukte oder Recyclingmaterialien im Erd- und Straßenbau verwendet, ist dafür bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 2, 3 und 7 WHG zu stellen.

2. Stauwasser

   Nach den vorliegenden Unterlagen ist mit Stauwasserständen von ca. 2,0 m unter Flur zu rechnen. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen und zu beachten. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen auch zeitweilige Abpumpen dürfen nicht erfolgen, damit keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

3. Dacheindeckung

   Nach neuen Erkenntnissen muß das auf großflächigen Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink anfallende Niederschlagswasser als stark verschmutzt angesehen und aufgrund der Auswaschungen durch den "sauren Regen" der Hinweis zugeführt werden.

   Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Einleitung der Dachflächenwasser aus den festgesetzten Gewerbegebiet in die Inde sind großflächige Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink nicht zulässig



Zeichenerklärung der Kartengrundlage – Bestand –	Art der baulichen Nutzung PlanzV 1	Maß der baulichen Nutzung PlanzV 2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen PlanzV 3	Flächen für d. Gemeinbedarf PlanzV 4	Verkehrsflächen PlanzV 5+6	Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen PlanzV 7+8	Grünflächen PlanzV 9	Wasserflächen PlanzV 10	Flächen für Aufschüttungen PlanzV 11	Flächen für d. Landwirtschaft PlanzV 12	Planungen, Nutzungsregelungen PlanzV 13	Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalschutz PlanzV 14	Sonstige Planzeichen PlanzV 15
Wohngebäude mit Nebenanlagen; Wirtschaftsgebäude; Öffentl. Gebäude; Gem.-Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude; Kirchen; Schulen; Sonstige Hauptgebäude; Bauten; Hochbehälter; Wasserturm; Kläranlage; Trafostation; Straßenmeisterei; Tankstelle; Gas; Kanalschacht; Straßenablauf; Straßenwasserlauf; Leitungsmast; Transformatorenhaus; Fernmeldeturm	MI Mischgebiete GE Gewerbegebiete GE_{1-10} (siehe Textliche Festsetzungen)	(3) GFZ Geschoßflächenzahl z.B. 0,6 GRZ Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH Mindest-Traufhöhe	o Offene Bauweise g Geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze		Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch	Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage Gärtnerische Anlage öffentlich p privat			Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung von Baugebieten Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen innerhalb eines Baugebietes Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Begründung).

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § ... entsprechend dem Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom ... 26.08.98 bis 22.10.1999 öffentlich gelegen.
Eschweiler den 03.02.2000

Dieser Plan ist gemäß § 13(1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 17.02.2000 geändert worden.
Eschweiler den 02.03.2000

Dieser Plan ist gemäß § 13(1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Eschweiler vom 29.02.2000 geändert worden.
Eschweiler den 02.03.2000

Leiter Planen, Bauen und Umwelt
Eschweiler, den 02.03.2000

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 23.09.98 gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 26.10.1998 Az. 35.2.1-195 die Genehmigung erteilt.
Eschweiler den 02.03.2000

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 12.10.1998 gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 26.10.2000 Az. 35.2.1-195 die Genehmigung erteilt.
Eschweiler den 03.02.2000

Der Bürgermeister
Eschweiler, den 03.02.2000

ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG IN ROT.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 28.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eschweiler den 03.02.2000

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 29.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eschweiler den 02.03.2000

Der Bürgermeister
Eschweiler, den 02.03.2000

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

Verordnung 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 07.März 1995 (GV.NW.S. 218/SGV.NW 232), in der bei Satzungsbeschluß, gültigen Fassung

Kennzeichnung

1. Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB

   Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich verlassener Grubenbaue.

2. Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB

   Aufgrund der Altstandorte (Maxhütten-Gelände und Firma Dülmen) sowie der Bodenbelastung auf dem landwirtschaftlich genutzten Fläche ist das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (siehe 6.3 der Begründung).

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan Nr. 195
- Konkordiastraße -

Gemarkung Eschweiler Flur 33,42,43,44

M.1:500

ÜBERSICHT M.1:5000

