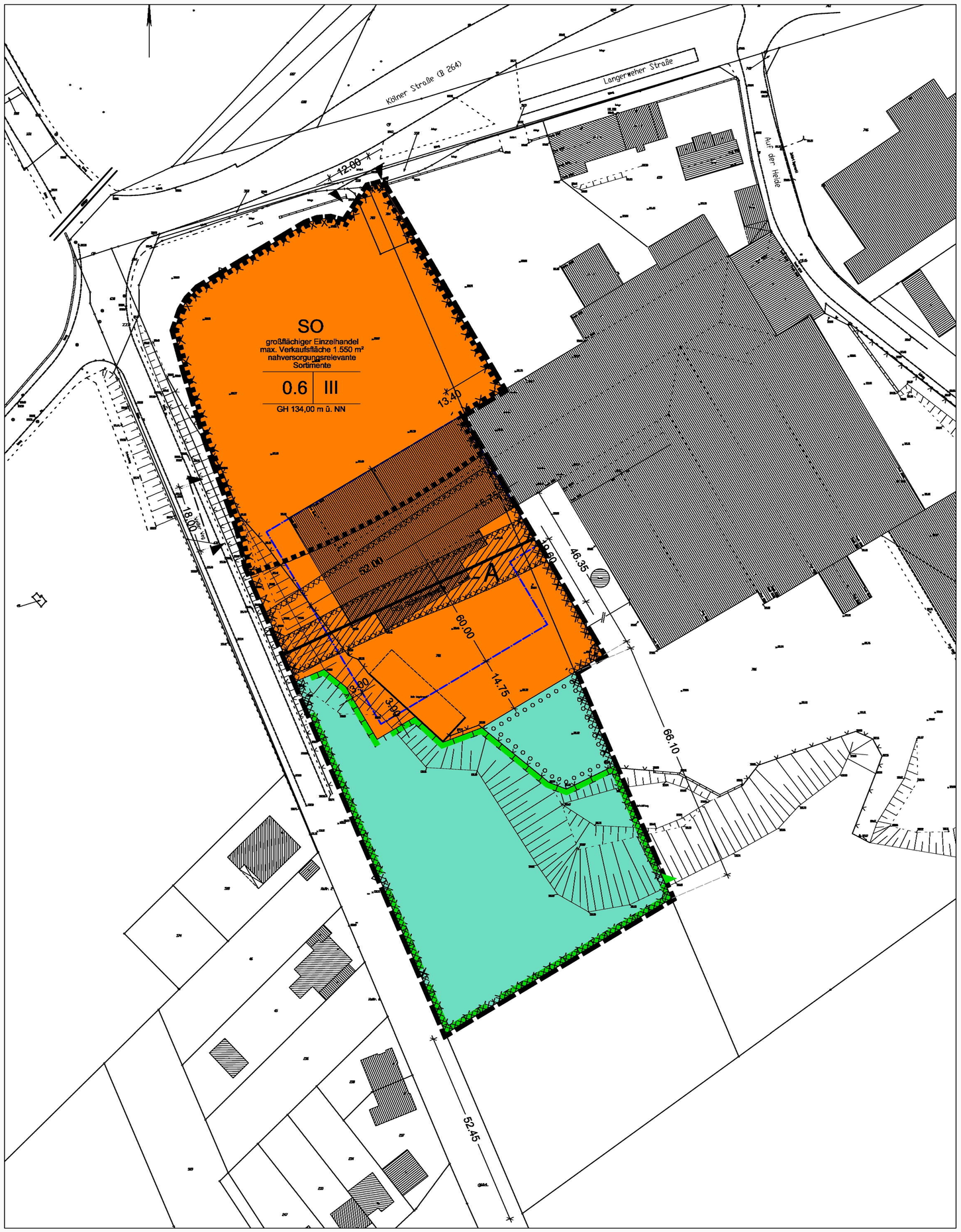
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 215 - EHEM. ZIEGELEI -



Legende

1. Art der baulichen Nutzung gem. §5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

SO — Sondergebiete gem. §11 BauNVO
Großflächiger Einzelhandel, maximale Verkaufsfläche 1.550 m², nahversorgungsrelevante Sortimente

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

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
GH 134.00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß über NN gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. §9 Abs.1 Nr. 18 BauGB

Flächen für Wald

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

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB
Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind
(entnommen aus: Anlage zur Stellungnahme der RWE-Power vom 26.4.06)

§9 Abs.5 Nr. 2 BauGB
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
(entnommen aus: Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau, Anlage 2, Prof. Dr. Heitfeld, Prof. Dr. Schetelig, Dr.-Ing. Heitfeld, 13.4.06)
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, Ausbissbereich Flöz Schlemmerich
(entnommen aus: Bericht über die Ergebnisse der Untersuchungen zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich der ehemaligen Ziegelei in Weiswelller, Langerweher Straße 10-12, Anlage 3, Ingenieurbüro Heitfeld- Schetelig GmbH, 28.06.2007, Anlage 3)

§9 Abs.5 Nr. 3 BauGB
Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel- Zweckbestimmung Nahversorgung sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.550 m² zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie andere für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen.

Mindestens 80% der Verkaufsfläche müssen auf die folgenden Warengruppen entfallen:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WBH 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

2.2. Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

3. Bereich für Einfahrten

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Grundstücks-Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Pflanzenbestände zu schützen und dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf benachbarten Flächen sind keine Pflegemaßnahmen zulässig.

4.2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m mal 1,5 m.
Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

4.3. Innerhalb der Baugebiete sind pro angefangene 500 qm Fläche des zu bebauenden Baugrundstückes ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (4.2.-4.3.) sind spätestens in der auf die Bauabnahme der jeweiligen Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

4.5. Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden 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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- 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.

Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität:

· Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125

Pflanzenliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

· Hochstamm 14 - 16, 3x verpflanzt, m. Ballen

Pflanzenliste 3

A) Äpfel
Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

B) Birne
Clapps Liebling
Frühe aus Trevaux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume
Grosse grüne Reneclaude
Hauszwetsche
Nancymirabelle

D) Süßkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Gelsepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche

E) Sauerkirsche
Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Anmerkung:
Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Kreis Aachen Verwendung finden.

Kennzeichnungen

1. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lokale nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Flächenentsiegelungen und Eingriffen in den Boden sind Bodenuntersuchungen in Bezug auf schadhafte Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Bei Flächenentsiegelungen sind die Bodengehalte an Cadmium flächenhaft zu überprüfen.

2. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des Braunkohlentagebaus und der mit ihm verbundenen Grundwasserregulierung unterliegen viele Gebiete in der Region besonderen bzw. künftig wechselnden Grundwasserverhältnissen. Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist mit einem Auenbereich zu rechnen, in dem besondere Maßnahmen, vor allem im Gründungsbereich, zu beachten sind:

· Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 („zulässige Belastung des Baugrundes"), der DIN 18196 („Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke") sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.
· Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht 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. Es sind die Vorschriften der DIN 18195 („Bauwerksabdichtungen") zu beachten.

3. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus zu rechnen (Hohlräume, Pingen):

· Vor Bebauung innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind weitere Untersuchungen durch Bohrungen vor Ort durchzuführen. Diese haben unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 36 der Gewerbeordnung des Landes NRW, der für die Thematik altbergbaubedingter Fragestellungen bestellt ist, stattzufinden.

· Aufgrund von dokumentierten jedoch nicht näher zu lokalisierenden Pingen (Schächte) sind die Ausschachtungsarbeiten durch einen Sachverständigen, der für die Thematik „Altbergbau" bestellt ist, zu begleiten. Die Baugrubensohle ist vor Einbringen von Baumaterialien durch den Sachverständigen freizugeben. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen.

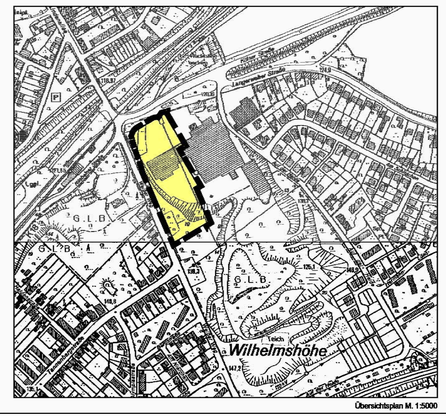
· Im Einwirkungsbereich des Flözes Schlemmerich (A) wurden Hohlräume im Untergrund festgestellt. Hier sind in Abhängigkeit von der konkreten Lage der Gründungsflächen bautechnische Zusatzmaßnahmen zur Überbrückung von Freilagen oder Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Stabilisierung des Untergrundes erforderlich.

Bei Feststellung von Hohlräumen, Pingen oder anderen Hinterlassenschaften des Altbergbaus sind in Absprache mit einem Sachverständigen, der für die Thematik „Altbergbau" bestellt ist, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 215 - EHEM. ZIEGELEI -

GEMARKUNG WEISWEILER — M. 1:500 — FLUR 8



Übersichtsplan M. 1:5000

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 08.11.2007

..... gez. Dr. Hartlich ..... L.S.
Amtsleiter Planungs- u. Vermessungsamt

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: 31.10.2006
Eschweiler, den 08.11.2007

..... gez. Jamrosy ..... L.S.
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt-und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.02.2005 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 215 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 24.03.2005 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 08.11.2007

..... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 04.04.2005 bis 15.04.2005

Eschweiler, den 08.11.2007

..... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 05.06.2007 in der Zeit vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 offengelegen.

Eschweiler, den 08.11.2007

..... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 30.10.2007 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 08.11.2007

..... gez. Bertram ..... L.S. ..... gez. Kendziora .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 14.12.2007 am 15.12.2007 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 21.12.2007

..... gez. Schulze ..... L.S.
Erster und Technischer Beigeordneter