

Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung
PlanzV 1 + 2

- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
- z.B. (1,2) — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 150 m über N.N. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
PlanzV 3

- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
PlanzV 6

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
PlanzV 9

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- ö — öffentlich
- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen
PlanzV 15

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

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 01.März 2000 (GV.NW.S. 256/SGV.NW.232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 -Stadtgarten-

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten Baugebieten sind zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen folgende Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V. mit §1 (9) BauNVO nicht zulässig:
   - Vergnügungsstätten
   - Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
   - Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.
   - Tankstellen
2. Darüberhinaus sind im Kerngebiet gemäß § 1 (6) BauNVO Wohnungen, außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
3. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 150,00 m ü.NN festgesetzt. Eine Überschreitung durch Treppenhäuser und Aufzugsschächte kann ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Eine Brückenverbindung (geschlossener Skywalk) zwischen dem festgesetzten Kerngebiet und dem vorhandenen Kaufhaus kann ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.

Festsetzungen zum Schallschutz

5. Im Kerngebiet ist gemäß dem schalltechnischen Gutachten zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 -Stadtgarten- vom 31.03.2003 ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tags von 54 dB(A) und nachts von 42 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis im Einzelnen ist nach der TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Grünordnerische Festsetzungen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

6. Die gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.
7. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens fünf hochstämmige großkronige Laubbäume (Eiche, Esche, Ahorn oder Buche), vier x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung gemäß §§1a,9 (1) Nr. 20 und 9 (1a) BauGB

8. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§9 (1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 -Stadtgarten- beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe zu kompensieren, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 -Stadtgarten-. Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 -Stadtgarten- im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler realisiert. Sie werden hiermit den festgesetzten Baugebieten sowie den öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.

Kennzeichnung

Da im Bebauungsplangebiet in der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Böden mit humosem Bodenmaterial ausgewiesen sind und wegen der Flurnähe des Grundwassers, wird das gesamte Bebauungsplangebiet wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ wird verwiesen. Es ist zu beachten, dass Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen – auch ein zeitweiliges Abpumpen – nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

Hinweis

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich bei der Stadt Eschweiler als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 30.10.2003
Fachbereichsleiter Planen, Bauen, 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: März 2002
Eschweiler, den 3.11.2003
Stadt.Obervermessungsrat

Der Planungs- u. Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 18.04.2002 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 227 1. Änd. aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 26.04.2002 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 30.10.2003
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

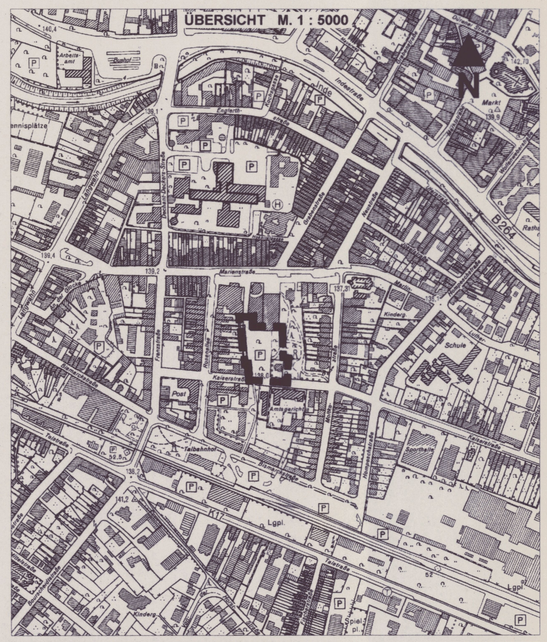
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 06.05. bis 21.05.2002
Eschweiler, den 30.10.2003
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 04.06.2003, in der Zeit vom 16.06. bis 18.07.2003 offengelegen
Eschweiler, den 30.10.2003
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 08.10.2003 als Satzung beschlossen worden
Eschweiler, den 30.10.2003
Bürgermeister Ratsmitglied
Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 07.11.2003 am 08.11.2003 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler ,den 10.11.2003
Die Stadtverwaltung
Erster Beigeordneter

STADT ESCHWEILER
1. Änderung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 227
- Stadtgarten -



Gemarkung Eschweiler — **Flur 28**

Maßstab 1 : 500 — **Stand: ~~September 2002~~**

MAI 2003 Nm