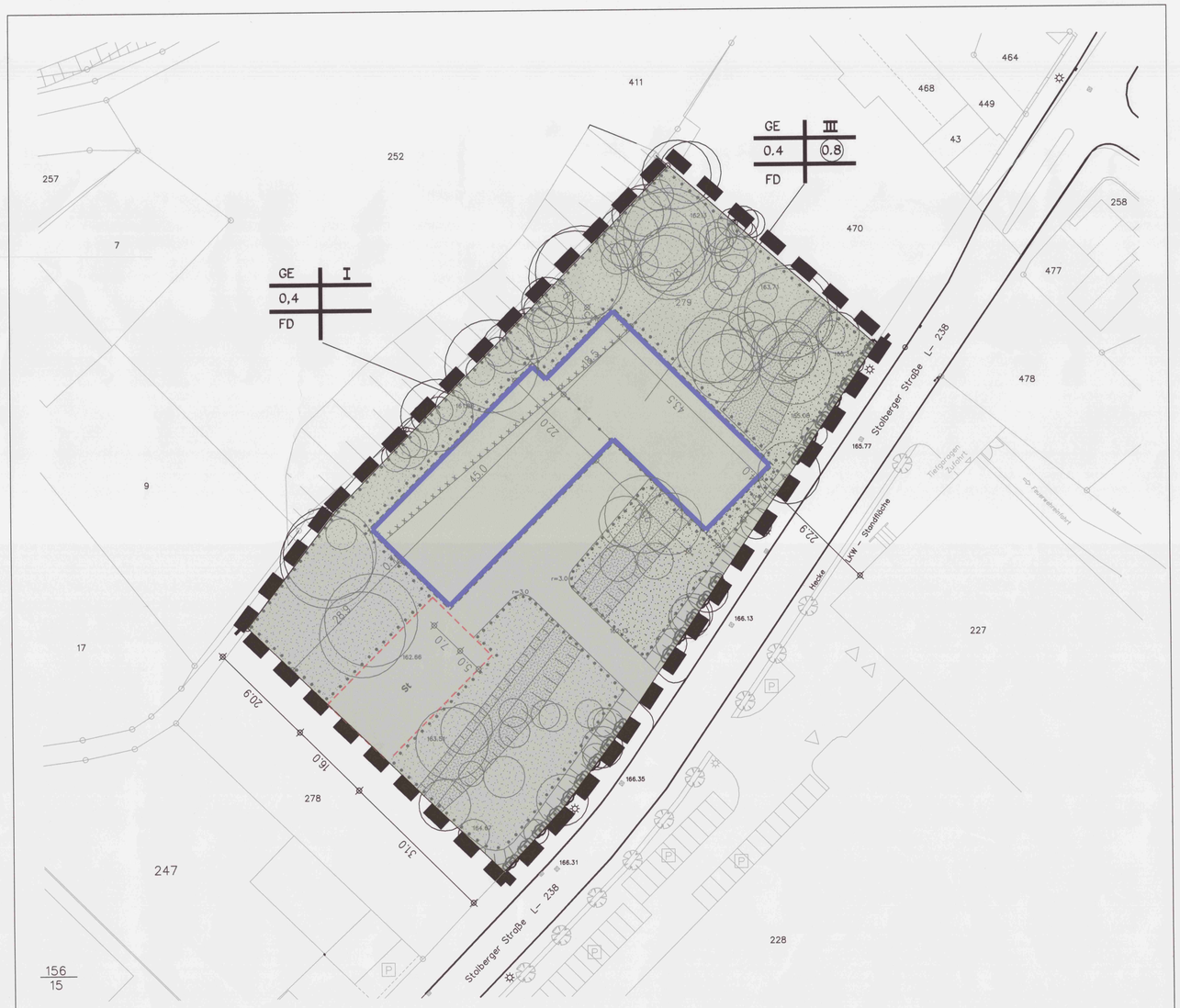
Stadt Eschweiler Bebauungsplan 232 - Am Obergraben -



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den .... 20.....

.....
61/Planungs- und 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: .... 20.....

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom .... 20.... gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 232 aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am .... 20..... bekanntgemacht.

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom .... 20..... bis .... 20.....

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom .... 20....., in der Zeit vom .... 20.....bis..... . ... 20..... offengelegen.

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom .... 20..... als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den .... 20.....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom .... 20..... am .... 20..... als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.IS.2414, 2004) 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18 Dezember 1990;

Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen–

HINWEISE

1. Hinweis zu Bodendenkmälern
Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein–Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 226/SGW.NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Erdeingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.

2. Hinweis zur Bauwerksabdichtung
Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. <3m unter Flur. Bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

3. Hinweis zu Grundwasserabsenkungen
Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

4. Hinweis zur Niederschlagsentwässerung
Nutzungen der Kategorie III der Anlage 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV–9 031 001 2104– vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" sind im Plangebiet unzulässig. Hof– und Verkehrsflächen mit starkem Kfz–Verkehr sowie die Errichtung von Speditionen sind ausgeschlossen. Betriebe mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Beeinträchtigungen der Qualität des Niederschlagswassers sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Nachweis der jeweils privaten Versickerungen mittels Mulde ist von einem Fachbüro zu führen.

KENNZEICHNUNG

Innerhalb des Plangebietes sind zwar keine Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf Steinkohle dokumentiert, jedoch verlaufen in der unmittelbaren Umgebung mehrere Steinkohlenflöze. Die potenziellen Einwirkungsbereiche von Resthohlräumen eines ehemaligen tagesnahen Bergbaus auf diesen Flözen reichen unter Berücksichtigung der derzeit anzusetzenden Lagegenauigkeit in das Bebauungsplangebiet hinein.
Diese Fläche ist gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
In dem 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. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19 – 36) – ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) – einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 – 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib– und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 – 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
8. Camping– und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 – 659)
9. Heiz– und Kochgeräte, Kühl– und Gefriermöbel, Wasch– und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 – 7809)
11. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB87)
12. Heim– und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
13. Gebrauchtwaren dieser Liste von Nr. 1 – 12
14. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 – 13)
15. Wasch– und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 – 18)
16. Tafel–, Küchen– u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
17. Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln und ähnlichem (WB 610 – 627, 629 – 638, 6392, 650, 698, 6980, 6982 – 6989)

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet sind **Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VII** gemäß Abstandserlass 1998 nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet sind **Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII** 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 nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen "Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird" nicht überschritten werden.
Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nicht zulässig.

3.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Förderung von Fledermausquartieren
Zur Stabilisierung und Förderung des allgemeinen Fledermausbestandes sind im Baumbestand Fledermauskästen und an den Gebäuden Fledermausbretter zu montieren.

4.Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den Bereichen M 1 – M 4 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
M 1 – Erhaltung von Hecken
Die vorhandene Weißdornhecke ist entlang der L 238 (Stolberger Straße) bis auf den Bereich der Zufahrt und im Bereich der Fassade zur L 238 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lückige Abschnitte sind dauerhaft zu ergänzen.
* Ergänzung durch Weißdorn (Crataegus monogyna)
* Pflanzqualität: Größe mind. 60 – 100 cm, mind. verpflanzte Sträucher
* Einreihige Pflanzung mit mind. 3 Stück pro lfm

M 2 – Wechselfeuchte Mulde
Der ehemalige Graben soll durch die Einleitung der gefassten Niederschlagswässer der Dächer und der Stellplatzanlage in eine wechselfeuchte Mulde zum Zwecke der Regenrückhaltung umgewandelt und dauerhaft erhalten werden. Ein Bodenab– oder auftrag im Graben hat zu unterbleiben. Eine Initialpflanzung von Sumpf– und Uferstauden ist nicht vorzusehen.
Die Böschungen beiderseits der Grabensohle übernehmen eine Pufferfunktion zum angrenzenden Grünland und sind extensiv zu pflegen.
M 3 – Naturnahe Wiese
Das vorhandene extensive Grünland ist dauerhaft als naturnahe Wiese zu erhalten. Flächen, die während der Bauphase in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft durch eine Einsaat mit "Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern" (Regelsaatgutmischung 7.1.2) zu begrünen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1– bis 2–mal pro Jahr)
M 4 – Erhaltung von altem Baumbestand
Die von der Baumaßnahme nicht betroffenen großen, alten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Zu beachten sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS–LG, Abschn. 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" sowie die "Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler".

5.Ortliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
Versiegelung der Stellplätze
Die geplanten Stellplätze sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Dazu zählen auch Beläge aus Rasengittersteinen und Pflastersteinen mit Rasen– oder Sickerfugen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE – Gewerbegebiet
III – Zahl der Vollgeschosse
0.4 – Grundflächenzahl
(0.8) – Geschossflächenzahl

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Hecken (M1, siehe Textliche Festsetzungen)
Wechselfeuchte Mulden (M2, siehe Textliche Festsetzungen)
Naturnahe Wiesen (M3, siehe Textliche Festsetzungen)
Kronenbereich des besonders schützenswerten alten Baumbestandes (M4, siehe Textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
St – Zweckbestimmung: Stellplätze
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

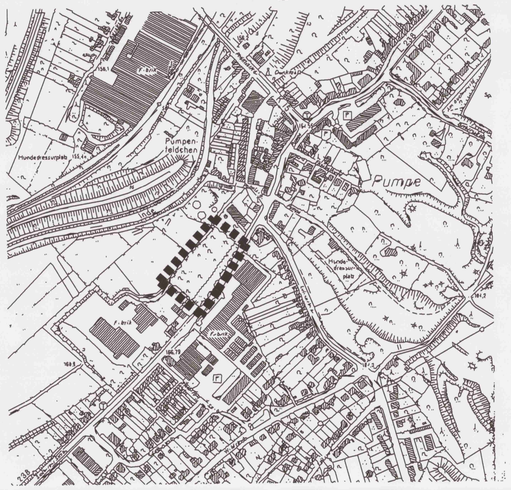
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM
FD – Flachdach

ERLÄUTERUNG ZUR PLANGRUNDLAGE

Wohngebäude
X – Wirtschaftsgebäude
Flurstücksgrenze
279 – Flurstücksnummer
158.00 – Höhenlage

STADT ESCHWEILER
Bebauungsplan 232
- Am Obergraben -


Pumpenteichen
Pumpe
Hundewasserplatz
Fußweg
Graben
Graben Fußweg
Graben
Graben
Graben