STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 265 - Hovermühle -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten(WB 50)
- Kinderwagen (WB 519),
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist, d.h. nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche einnimmt, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

2. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche, in einem Bereich von 5 m entlang der Ortsdurchfahrt, B 264, Dürener Straße kann ausnahmsweise eine untergeordnete, frei stehende Werbeanlagen in beschränktem Umfang zugelassen werden, die als Hinweisschild auf die im festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Betriebsstätten aufmerksam macht und Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnet.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

In der festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von 60 Eschen (Fraxinus excelsior) in einem Abstand von 9,0 x 9,0 m, Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung

In der festgesetzten **privaten Grünfläche** entlang der vorhandenen Zufahrt zum Gewerbegebiet sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von 6 Eschen (Fraxinus excelsior) in einem Abstand von 9,0 m, Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Einsaat der Fläche mit Extensivgrünlandmischung

Für die Hecke an der **nördlichen Grenze des Gewerbegebietes** sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldahorn, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum).
  Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zweireihig versetzt;

Für die Hecke an der **südlichen Grenze des Gewerbegebietes** sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Feldahorn, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum)
  Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 2 m zweireihig versetzt;

Die gesamte Bepflanzung ist in der nach Fertigstellung der Gewerbe-Bebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4. Schallimmissionsschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gesamten Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß erf. R'w,res von 35 dB auszuführen.

Die Zufahrt von der Dürener Straße zum Gewerbegebiet ist nur den Kunden der zukünftigen Betriebe vorbehalten, der Zu- und Ablieferverkehr und die Zufahrt für Beschäftigte und Betriebsinhaber ist über die Straße Königsbenden zu führen.

Kennzeichnungen

1. Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.
Die **Kennzeichnung 1** erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus,
2. auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb verliehener Bergwerksfelder,
3. auf Grund des bei ca. 1-3 m unter GOK anstehenden Grundwassers. Hier sind bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichten) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

2. Der südliche Teil des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.
Die **Kennzeichnung 2** erfolgt auf Grund vorhandener humoser Böden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. U.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

3. Der Schutzbereich des Wetterschachtes der Grube Reserve wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.
Die **Kennzeichnung 3** erfolgt auf Grund der bergbehördlich geübten Praxis, einen Radius von 22 m um den Schachtmittelpunkt von Bebauung freizuhalten.

4. Das ehemalige Betriebsgelände des Acetylenwerkes ist als Gewerbegebiet festgesetzt und wird gem. § 9 (3) Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und betonaggressives Sulfat enthält.
Die **Kennzeichnung 4** erfolgt auf Grund einer Gefährdungsabschätzung vom 13.11.2000. Vor einer Bebauung des Grundstücks sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Rahmen einer neuen Nutzung des Geländes ist ein Rückbaukonzept zu erstellen.
- Die mit Wasser gefüllten Gruben müssen zurückgebaut werden.
- Der Boden im Bereich des Trafo-Hauses muss ausgetauscht werden.
- Im Bereich der nicht befestigten bzw. nicht versiegelten Flächen sind in Abhängigkeit von der Flächennutzung unbelastete Böden aufzutragen.
- Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenfläche soll vorsorglich unterbleiben.
- Alle Eingriffe im Boden sind von einem im Altlastenbereich sachkundigen Gutachter zu begleiten.

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
   - GE — Gewerbegebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 0,4 — GRZ, Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TH 7,0 m — maximale Traufhöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der Straße Königsbenden im Bereich des vorhandenen Wendehammers am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit 125 m üNN.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
5. **Grünflächen**
   - öffentliche / private Grünfläche
   - Zweckbestimmung Grünzug Blausteinsee - Indeaue
6. **Flächen für die Landwirtschaft**
   - Fläche für die Landwirtschaft
7. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
   - Anpflanzen von Bäumen, s. textl. Festsetzungen
   - Erhalten von Bäumen
   - Anpflanzen von Hecken, s. textl. Festsetzungen
8. **Sonstige Planzeichen**
   - mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
   - mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner der Gebäude Dürener Straße 318 bis 332a und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler zu belastende Flächen
   - mit Leitungsrecht zu belastende zugunsten der Stadt Eschweiler für eine unterirdischer Abwasserleitung
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. K1 - K3, s. Textteil
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. K4, s. Textteil

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 265
- Hovermühle -

Gemarkung Eschweiler — M. 1:500 — FLUR 56



Die Richtigkeit des stadtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den 03.05.2006
Architekt der Planungs- und Vermessungsstelle

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 2004
Eschweiler, den 03.05.2006
Stadt Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.03.2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 265 aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 10.10.2003 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 03.05.2006
Bürgermeister — Ratsmitglied
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 10.01.2005 bis 24.01.2005.
Eschweiler, den 03.05.2006
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 23.03.2006 in der Zeit vom 05.04.2006 bis 05.05.2006 offengelegen.
Eschweiler, den 09.05.2006
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 13.06.2006 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 19.06.2006
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 20.06.2006 am 21.06.2006 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 21.06.2006
Erster und Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung, i.V.m. § 244 (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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. 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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung