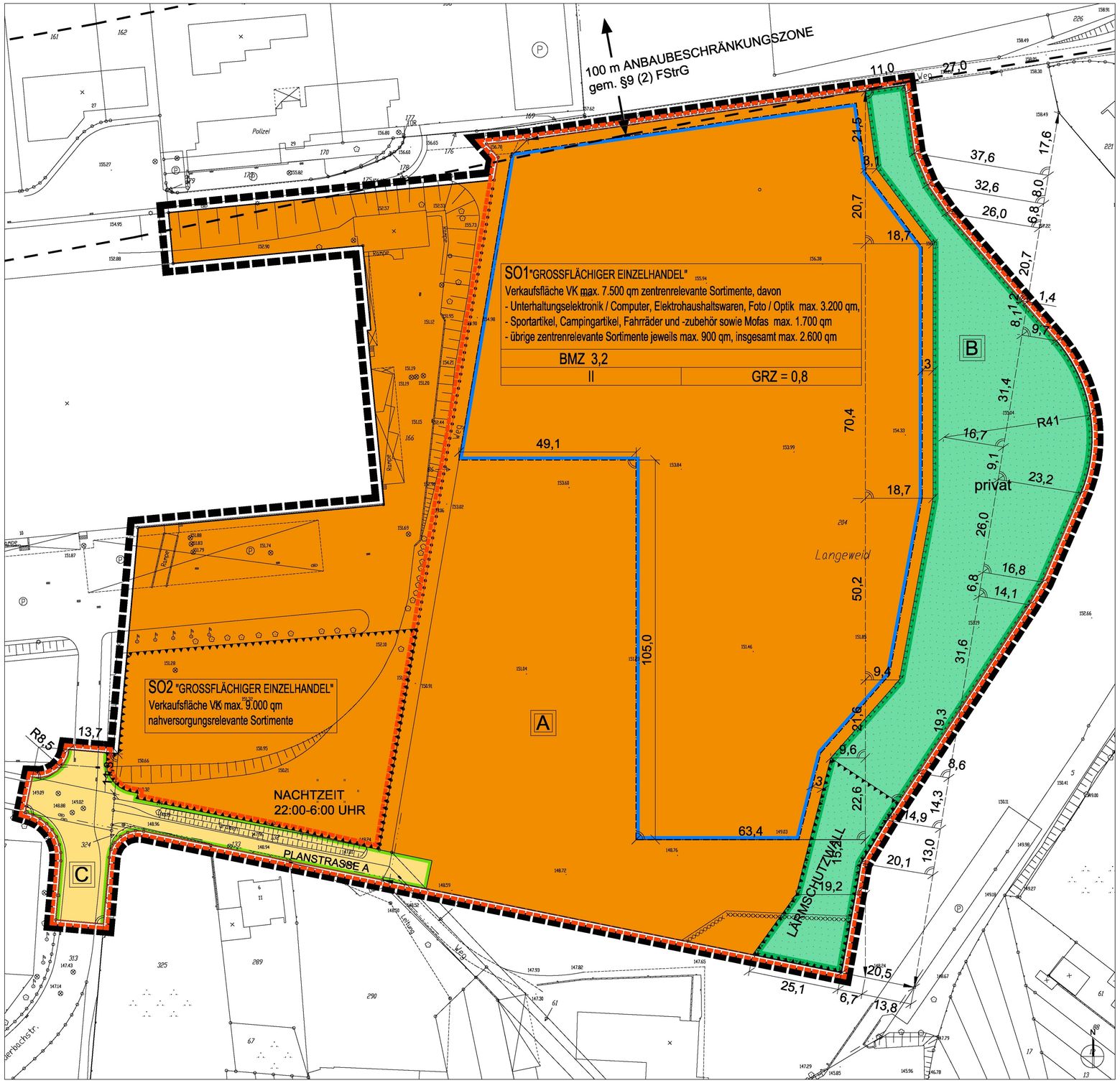
STADT ESCHWEILER VBP 271B - AUERBACHSTRASSE -



Textliche Festsetzungen:

1. Sondergebiet SO1
1.1 Gem. § 11 (2) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
„Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 7.500 qm zentrenrelevante Sortimente, davon Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik max. 3.200 qm, Sportartikel, Campingartikel, Fahrräder und -zubehör sowie Mofas max. 1.700 qm, übrige zentrenrelevante Sortimente jeweils max. 900 qm, insgesamt max. 2.600 qm"
festgesetzt. Zulässig sind:
1.1.1 Fachmarkt für Unterhaltungselektronik:
Auf maximal 3.200 qm Verkaufsfläche ist ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren und Foto / Optik zulässig. Dazu gehören folgende Sortimente:
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ 52.45.2)
- Computer, Computerteile periphere Einheiten, Software (WZ 52.49.5)
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ 52.49.6)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ 52.45.1)
- Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ 52.44.2)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 52.49.4)

1.1.2 Fachmärkte für Sportartikel:
Auf insgesamt maximal 1.700 qm Verkaufsfläche sind Fachmärkte für
- Sportartikel, Campingartikel (WZ 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas (WZ 52.49.7, aus WZ 50.40.3)

zulässig.
1.1.3 Übrige Fachmärkte:
Auf insgesamt maximal 2.600 qm Verkaufsfläche sind weitere Fachmärkte mit den Sortimenten:
- Haus- und Heimtextilien (WZ 52.41.1, WZ 52.44.7)
- Bekleidung (WZ 52.42),
- Babyartikel (aus WZ 52.42.4 u. aus WZ 52.48.6),
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (WZ 52.49.2)

zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt je Sortiment maximal 900 qm.
(Für die Sortimentsabgrenzung wird auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2003 (WZ), hrsg. v. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, verwiesen.)
1.1.4 Für die Fachmärkte wird die Mindestgröße der Verkaufsfläche auf 450 qm festgesetzt.
1.1.5 Zusätzlich sind auf einer Fläche von insgesamt maximal 500 qm gastronomische Betriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig.
1.1.6 Im Sondergebiet SO1 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gem. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Sondergebiet SO 2
2.1 Gem. § 11 (2) Bau NVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
„Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche VK max. 9.000 qm nahversorgungsrelevante Sortimente"
festgesetzt. Zulässig sind dem Sondergebiet dienende Stellplätze.

3. Lärmschutz
3.1. Der Schallschirm (Lärmschutzwall und / oder -wand) ist mit der in der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 271B - Auerbachstraße -" des I.F.S., Neuss (07/2007) angegebenen Höhe von mind. 3,0 m aufzuschütten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.
3.2 Kälteaggregate am geplanten Fachmarktzentrum dürfen an keinem Wohnhaus in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten in der Summe einen Beurteilungspegel von Lr(N) = 40 dB (A) überschreiten.
3.3. Im Sondergebiet SO1 ist jegliche Nutzung außerhalb geschlossener Räume während der Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.
3.4. Im Sondergebiet SO2 ist auf der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes jegliche Nutzung während der Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.

4. Private Grünfläche
4.1 In der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind auch Aufschüttungen mit einer Fläche > 400 qm zur Modellierung der Geländeoberfläche zulässig.
4.2 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide) Forstware, 1+1, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Randflächen mit Extensivgrünlandmischung

5. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich
5.1 Die festgesetzte private Grünfläche (Bereich B) wird als Ausgleichsfläche dem Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel" (Bereich A) zugeordnet. Der Restausgleich für dieses Sondergebiet erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 75 Nr. 57 gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.
Der durch die Erschließung des Fachmarktzentrums verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (Bereich C) wird gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages den bereits durchgeführten Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 75, Nr. 57 zugeordnet.

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse:
Teile des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweise:

1. Grundwasser:
Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei ca. < 5,0 m. Bei der Planung von z.B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

2. Schutzzonen der Bundesautobahn
2.1 In einer Entfernung von 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

Legende:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- SO — Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BMZ 3,0 — Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone: SO / BMZ 3,2 / II — Art der baulichen Nutzung, Baumassenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

4. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
- Private Grünflächen

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

7. Sonstige Planzeichen
- NACHTZEIT 22:00-6:00 UHR — Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Festsetzung 3. Lärmschutz)
- LÄRMSCHUTZ-WALL — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Festsetzung 3. Lärmschutz)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- A — Buchstabe der einzelnen Bereiche für die Eingriffs-Ausgleiche-Zuordnung vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 271B
- Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn

8. Sonstige Darstellungen
- vorhandene Gebäude
- 218 / 217/2 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Bezugslinie für Vermaßung
- 12,8 — Vermaßung

STADT ESCHWEILER

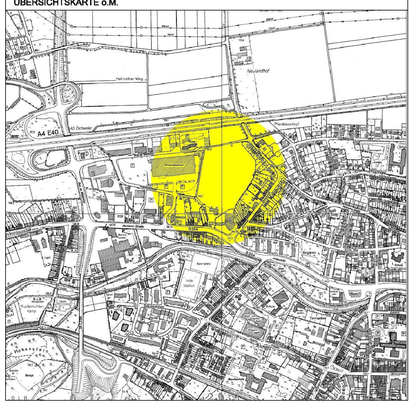
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 271 B - AUERBACHSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 14, 96, 97

M. 1:500

STAND

ÜBERSICHTSKARTE o.M.



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 26.06.2008

..... gez. Dr. Hartlich..... L.S.
Amtsleiter 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: März 2005.

Eschweiler, den 26.06.2008

..... gez. Esser ..... L.S.
Städt. Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 15.08.2007 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 271B - Auerbachstrasse - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 17.08.2007 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 26.06.2008

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 17.03. bis 14.04.2005 .

Eschweiler, den 26.06.2008

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 15.08.2007, in der Zeit vom 27.08.2007 bis 27.09.2007 offengelegen.

Eschweiler, den 26.06.2008

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

Dieser Plan ist gemäß §10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 24.06.2008 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 26.06.2008

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 22.07.2008 am 23.07.2008 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 18.08.2008

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

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 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.