STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 273/1. ÄND. - HOVER MÜHLENFELD -



III. PFLANZLISTEN

Bäume (Liste B1 - Fläche **B**)
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 -18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	in Sorten Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume (Liste B2 - Flächen **C** und **D**)
Mindestqualität: Stammbusch, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm oder Solitärheister, 3 x verpflanzt, 3 - 4 Grundstämme, 250 - 300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (Liste G1 - Fläche **A**)
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes sanguineum i.S.	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

Sträucher (Liste G2 - Fläche **B**)
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5m

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarcki	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Sträucher (Liste G3 Ausgleichsflächen **C** und **D**)
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5m

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN

- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung Planung und Denkmalpflege, Johannes - Rau - Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 10.06.2021

... gez. F. Schoop ... L.S.
Amtsleiter Planungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen: Oktober 2018

Aachen, den 11.06.2021

... gez. Fuchs-Kipka ... L.S.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 22.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetz- buches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 273/1. Änd. aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 14.12.2018 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 15.06.2021

....., gez. H.Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 02.01.2019 bis 18.01.2019 .

Eschweiler, den 15.06.2021

....., gez. H.Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 17.12.2020, in der Zeit vom 15.01.2021 bis 19.02.2021 offengelegen.

Eschweiler, den 15.06.2021

....., gez. H.Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 29.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 13.07.2021

...gez. Leonhardt .... L.S. ..... gez. Fehr .....
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 05.03.2022 am 06.03.2022 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 08.03.2022

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
FH — maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
TH — maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A-D — Flächenkennzeichnungen s. textl. Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen

BZP — Bezugspunkt = 126,94 m ü. NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Abgrenzung verschiedener Höhenfestsetzungen

Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Vermaßung

7. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Gemarkungsgrenzen

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

73 — Flurstücksnummern

3,0 — Vermaßung

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (s. Eschweiler Sortimentsliste unter Anhang 1).

1.2 Abweichend von Nr. 1.1 sind innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zulässig, wenn nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und diese muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 2007 und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

1.4 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.

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Traufhöhen bestimmt (s. Einschrieb in den Baufenstern).
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Traufl inie.
Die Traufl inie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First.
Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.
Die Traufhöhe und Firsthöhen beziehen sich in ihrer Höhenangabe auf den im Plan angegebenen Bezugspunkt mit der Höhe 126,94 m ü. NHN.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Tiefgaragen und Parkdecks sowie deren Zufahrtsrampen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die mit **A** gekennzeichneten Flächen folgendes festgesetzt:
- min. 50% Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste G 1 (s. Pflanzliste)
- max. 50% Wildkräuterflächen
- Innerhalb des nördlichen Grünstreifens ist eine Bedarfszu-/ ausfahrt zur Dürener Straße in einer Breite von 10,0 m zulässig.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die mit **B** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:
- min. 50% Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste G 2 (s. Pflanzliste)
- max. 50% Wildkräuterflächen
- min. ein Hochstamm der zu verwendenden Pflanzenarten pro angefangene 50 m² Festsetzungsfläche gemäß Liste B1 (s. Pflanzliste)
- bei der Anpflanzung von Hochstämmen muss zu den südwestlichen Grenzen der anzupflanzenden Flächen ein Pflanzabstand von min. 7,00 m eingehalten werden
- Grundstückszu-/ ausfahrten sind unzulässig

5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die mit **C** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:
- min. 50% Baum- und Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste B2 und G3 (s. Pflanzliste)
- max. 50% Wildkräuterflächen
- min. ein Hochstamm der zu verwendenden Pflanzenarten pro angefangene 50 m² Festsetzungsfläche gemäß Liste B1 (s. Pflanzliste)
- bei der Anpflanzung von Hochstämmen muss zu den südwestlichen Grenzen der anzupflanzenden Flächen ein Pflanzabstand von min. 7,00 m eingehalten werden

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die mit **D** gekennzeichnete Fläche folgendes festgesetzt:
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist ein Versickerungs-/ Rigolensystem mit einer maximalen Größe von 1.500 m² zulässig
- auf den verbleibenden Flächen sind min. 50% Baum- und Gehölzflächen mit den zu verwendenden Pflanzenarten gemäß Liste B2 und G3 (s. Pflanzliste) anzulegen
- auf den verbleibenden Flächen sind max. 50% Wildkräuterflächen anzulegen

II. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 118, Flurstück 45 wurden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Diese heute landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche wurde mit 50 % Gehölze und 50 % Wildkrautpflanzen vorgesehen. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 17.310 OW gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 273 - Hover Mühlenfeld - von 17.074 ÖW zugeordnet.

III. HINWEISE

1. Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- und Sicherheitsnachweise in Erd- und Grundbau" und DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten. Generell ist von einem Grundwasserabstand von ca. 2 - 5 m unter GOK auszugehen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Im Bereich des Flurstücks 93, Flur 39, Gemarkung Weiseiler ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Aufgrund des offenen bzw. stillstehenden Tagebaus während des 2. Weltkrieges und der nicht dokumentierten Kampfmittelbeseitigung vor Rekultivierung des Tagebaus sind die konkreten Maßnahmen sowie der ggfs. abzuschiebende Bereich zur Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn bzw. im Bauantragsverfahren mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erneut abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

4. Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 264 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Flächen sind von Hochbauten oder baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Bepflanzungen entlang der B 264 ist die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen -RAL- zu beachten.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung

Gemäß § 9 FStrG sind Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 264 ausgeschlossen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Werbeanlagen gem. § 9 FStrG der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind dort Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Eschweiler Sortimentsliste

Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler; GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), 21.01.2016:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant	• Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel
• *Nahrungs- und Genussmittel* (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)	• Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
• Reformwaren	• Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher)
• *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), *pharmazeutische Artikel*	• Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
• Schnittblumen	• Sanitärartikel, Fliesen
• Zeitungen, Zeitschriften	• Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
zentrenrelevant	• Matratzen, Bettwaren
• *Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren*	• Elektroinstallationsbedarf
• *Bücher*	• Antennen / Satellitenanlagen
• *Bekleidung, Wäsche*	• Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
• *Schuhe, Lederwaren*	• Lampen, Leuchten
• *Medizinische, orthopädische Artikel*	• Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Waren**)
• *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik*	• Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel
• *Spielwaren*	• Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
• *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel*	• Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel)
• Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.)	• Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
• Baby-, Kinderartikel	• Sportgroßgeräte
• Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche	• Pflegehilfsmittel (z.B. Rollstühle, Rollatoren)
• Wohnaccessoires, Dekoartikel	• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse***
• Kunstgewerbe, Antiquitäten	• Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
• Musikalienhandel	• Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***
• Uhren, Schmuck	
• Optische Erzeugnisse	
• *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)*	
• Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, etc.)	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.
** weiße Waren: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Waren: z.B. Radio-, Fernsehgeräte DVD-Player
*** Kein Einzelhandel im engeren Sinne

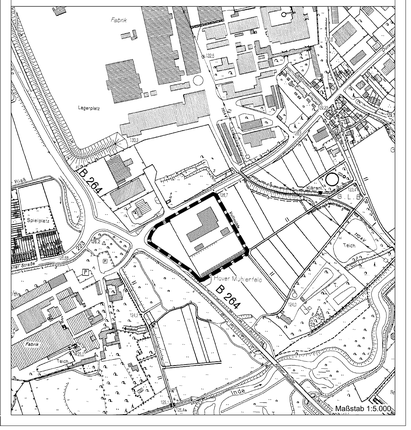
kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 273
1. ÄNDERUNG

- HOVER MÜHLENFELD -

GEMARKUNG WEISWEILER — M. 1:500 — FLURE 22 + 39



Maßstab 1:5.000

20.11.2020 öffentliche Auslegungsplan 07-06-2021_cdob