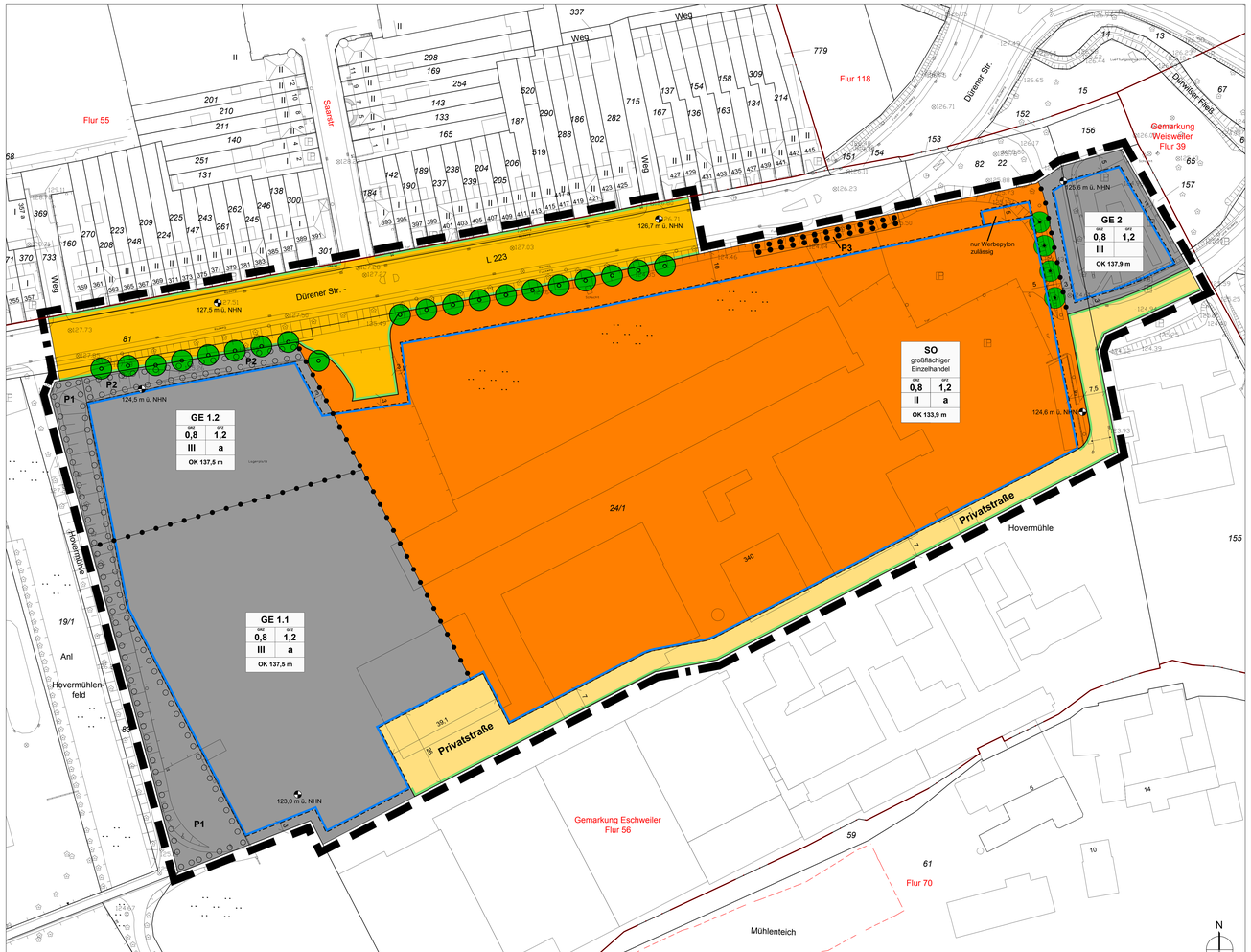
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 287 A - DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung;
- 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.

Technische Regelwerke und Normen

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

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel - dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

Zulässig sind:

1. Ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 10.300 m² mit einem Kernsortiment aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.
2. Eine baulich integrierte Bäckerei-Verkaufsstelle (Back-Shop).
3. Zugehörige Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume sowie Lagerflächen.
4. Stellplätze und Garagen sowie private Erschließungsflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
5. Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

1.1.2 Auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste unter Nr. 1.1.4 als Randsortimente zulässig. Die Fläche der Randsortimente einschließlich der Bäckerei-Verkaufsstelle (Back-Shop) darf 1.030 m² nicht überschreiten.

1.2 Gewerbegebiete (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

1.2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind 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 Bebauungsplanes ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Jene dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe, Anlagen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (insb. Bordelle und bordellartige Betriebe), nicht zulässig.

1.3 Definition Verkaufsfläche

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Schaufenster, Pack- und Entsorgungszonen sowie Stellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Einzelhandelsgebäudes.

1.4 Eschweiler Sortimentsliste [1]

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant	• Tiere, Tiernahrung, Zoartikel, 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 Ware)***
• *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik*	• Elektrokleingeräte (gewerblicher Bedarf: z.B. Kopierer, Bürolegetitle, Akzenverrichter), 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, Dekorartikel	• Brennstoffe, Mineralöl*erzeugnisse****
• Kunstgewerbe, Antiquitäten	• Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
• Musikalienhandel	• Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***
• *Uhren, Schmuck*	
• Optische Erzeugnisse	
• *Elektrogeräte, Medien (v. 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 qualitativen Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht als abschließend definiert zu betrachten anzusehen.

** weiße Waren: z.B. Haus- und Küchengeräte, braune Waren: z.B. Radio-, Fernsehgeräte DVD-Player

*** Kein Eisenhandel im engeren Sinne

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

1.5 Geruschkontingentierung (gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Gerüsche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,A}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Baugebiet	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
Sondergebiet SO	65 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 1.1	59 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 1.2	57 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	59 dB(A)	50 dB(A)

Bezogen auf die unterschiedlich betroffenen Gebiete wird gemäß Anhang A 2 der DIN 45691 vom Dezember 2006 eine richtungsbezogene Kontingentierung festgelegt.

Für die in Abbildung 1 dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags in dB(A)	Zusatzkontingent nachts in dB(A)
A	0	0
B	1	1
C	3	2

[1] *gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler; GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) 31.01.2016.*

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 309579 m Y= 5633347 m (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

- Richtungssektor A (355°/83°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor B (263°/355°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor C (232°/263°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

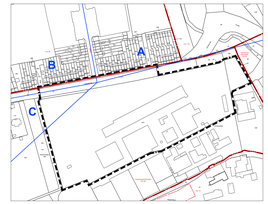


Abbildung 1: Lage der Richtungssektoren (ohne Maßstab)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A2 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Baugrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den Emissionskontingenten, der Fläche des Baugrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Baugrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die Festsetzung zur Geruschkontingentierung, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Gerusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweils zulässigen Immissionsanteil (Immissionskontingent + Zusatzkontingent) des Baugrundstücks nicht überschreitet.

Die Anforderungen, die sich durch die Geruschkontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte in Industrie- oder Gewerbegebieten und nicht außerhalb der festgelegten Richtungssektoren A-C.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet (SO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Metern über NHN festgesetzt.

2.2.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der sichtbaren Dachkonstruktion.

2.2.3 Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Photovoltaik- / Solaranlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2.4 Im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - ist abweichend von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 150,4 m ü NHN zulässig.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

4. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Grundstücksbegrünung

Im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - und in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nichtüberbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Begrünung von Stellplätzen

Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - und innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum (z.B. Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn oder Stieleiche - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

Die Baumanpflanzungen müssen den Stellplätzen nicht unmittelbar zugeordnet werden, sondern können - auch als Gehölzgruppen - im Randbereich der Stellplätze erfolgen. Sie sind jedoch zusätzlich zu der in den Anpflanzflächen „P 1" und „P 2" (vgl. Nr. 4.4.3 und 4.4.4) festgesetzten Gehölzanzahl anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4.3 Anpflanzfläche „P 1" - Anlage eines Gehölzstreifens -

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 1" ist flächendeckend unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 20 Bäume (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn oder Stieleiche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm 12-14 cm Stammumfang (StU) - oder Heister - 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 175-200 cm) im Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen. Weiterhin sind ganzflächig Sträucher (z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Faulbaum, gemeiner Schneeball, Hundsrose oder Hasel - 1x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm) in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Die übrigen Flächen sind mit einer Wildkraut- oder Kleemischung einzusäen.

Bestand- und Neupflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

4.4 Anpflanzfläche „P 2" - Erhalt Böschungsbegrünung -

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 2" ist flächendeckend unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes mit mindestens 5 standortgerechten Bäumen (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn oder Stieleiche - 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm 12-14 cm Stammumfang (StU) - oder Heister - 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 175-200 cm) im Pflanzabstand von 10 m zu bepflanzen.

Die übrigen Flächen sind mit einer Wildkraut- oder Kleemischung einzusäen.

Bestand- und Neupflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

4.5 Erhaltungsfläche „P 3" - Erhalt Einzelbäume -

In der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 3" sind die vorhandenen Einzelbäume (Altbestand) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige (Ahorn - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang (StU)) zu ersetzen.

4.6 Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der Dürener Straße sind insgesamt 20 Hochstammbäume (Stieleiche - 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang (StU)) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Zufahrt anzupflanzen.

Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

4.7 Erhalt von Einzelbäumen

Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume (Linden) innerhalb des Sondergebietes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Baumaßnahmen sind die Einzelbäume gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige (Linde - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang (StU)) zu ersetzen.

4.8 Baumschutzmaßnahmen

Die Einzelbäume entlang der Dürener Straße (Eichen, Altbestände) außerhalb des Zufahrtsbereiches sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Alle baulichen Eingriffe, die den Bestand der Bäume gefährden, sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Verkehrs-, Erschließungs- und Parkplatzflächen sind ausschließlich „insektenfreundliche" Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen, LED) zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung I.2.2.4 genannten Werbeanlage und Fahnen, ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 8,5 m über dem geplanten Gelände zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - (vgl. textliche Festsetzung I.2.2.4) mit bis zu drei Ansichtsseiten ist zulässig. Je Ansichtsseite ist eine Werbefläche mit einer Fläche von bis zu 13,0 m x 4,5 m zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Im Sondergebiet (SO) können ausnahmsweise Überschreitungen der Gebäudeoberkante durch eine Werbeanlage im Bereich des Haupteingangs um bis zu 4,0 m zugelassen werden. Die Längenausdehnung der Werbeanlage darf 20,0 m nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen und Kombinationen solcher Anlagen an den Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

Artenschutz

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Strauch-, Boden- / Staudenvegetation, Entfernung / Abtransport des Schnittguts) sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Abt. Naturschutz, Landschaftspflege eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchzuführen.

Altlasten

Die gesamten Flächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteflegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 - Altlastenort und Ablagerung - geführt. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche sind deshalb dem Umweltamt der Städteflegion Aachen, Abt. Bodenschutz, Altlasten und Abfall zur Stellungnahme vorzulegen.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrt Kampfhandlungen statt. Testsondierungen waren aufgrund der Überbauung nicht möglich. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Grundwassermessstellen

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder im Bedarfsfall bei einer Umnutzung des Grundstücks zu ersetzen. Alle Umnutzungen des Grundstücks und alle Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden sind mit dem Umweltamt der Städteflegion Aachen, Abt. Wasserwirtschaft abzustimmen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentiefabaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unveränderten Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Immissionsschutz

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für das Vorhaben im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Die Ladenrampen sind ausschließlich an der Südfassade des Gebäudes zulässig.
- Die Fahrgassen des Kundenstellplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Öffnungszeiten des Bau- Heimwerker- und Gartenfachmarktes einschließlich Kundenstellplatz sind auf einen Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.

Lärmschutzmaßnahmen an der Dürener Straße

Der neue Anschluss des Plangebietes an die Dürener Straße im Bereich der Saarstraße stellt eine wesentliche Änderung der Dürener Straße i.S.d. Verkehrslärmschutzverordnung dar. Im Rahmenbetriebsplan Kiesabbau Inden ist eine Lärmschutzwand entlang der Dürener Straße zum Wohngebäuden in Form von Schallschutzfenstern erforderlich. Die betroffenen Eigentümer haben Anspruch auf Kostenerstattung für notwendige Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der Verkehrslärmschutzverordnung. (16. BImSchV) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Im Zuge des Straßenbaus sind die erforderlichen Maßnahmen und der Kreis der Anspruchsberechtigten abschließend zu ermitteln und entsprechende Vereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern abzuschließen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- GE 1.1, 1.2 — Gewerbegebiete, gegliedert
- SO — Sondergebiet Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel -

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — max. Anzahl der Vollgeschosse
- OK 133,9 m — max. Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche - Privatstraße -
- Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

7. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- 18 — Vermaßung
- 212,5 / 98 — Geländeoberfläche

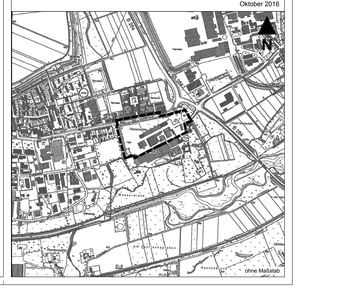
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 A

- DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -

GEMARKUNG ESCHWEILER — M. 1:500 — FLUR 56

Oktober 2016



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 10.11.2016

gez. Dr. Hartlich
Amtsleiter Planungs- u. Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.

Stand der Planunterlagen: Juli 2014

Aachen, den 14.11.2016

gez. Preuth
Stadt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 27.11.2014 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 287 A - Dürener Straße/Hovermühle - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 23.12.2014 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 17.11.2016

gez. H. Gödde
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 12.01.2015 bis 26.01.2015.

Eschweiler, den 17.11.2016.

gez. H. Gödde
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 10.09.2015, in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 offengelegen.

Eschweiler, den 17.11.2016

gez. H. Gödde
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 21.04.2016, in der Zeit vom 09.05.2016 bis 06.06.2016 erneut offengelegen.

Eschweiler, den 17.11.2016

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 16.11.2016 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 17.11.2016

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 24.11.2016 am 25.11.2016 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 28.11.2016

gez. H. Gödde
Erster u. Technischer Beigeordneter