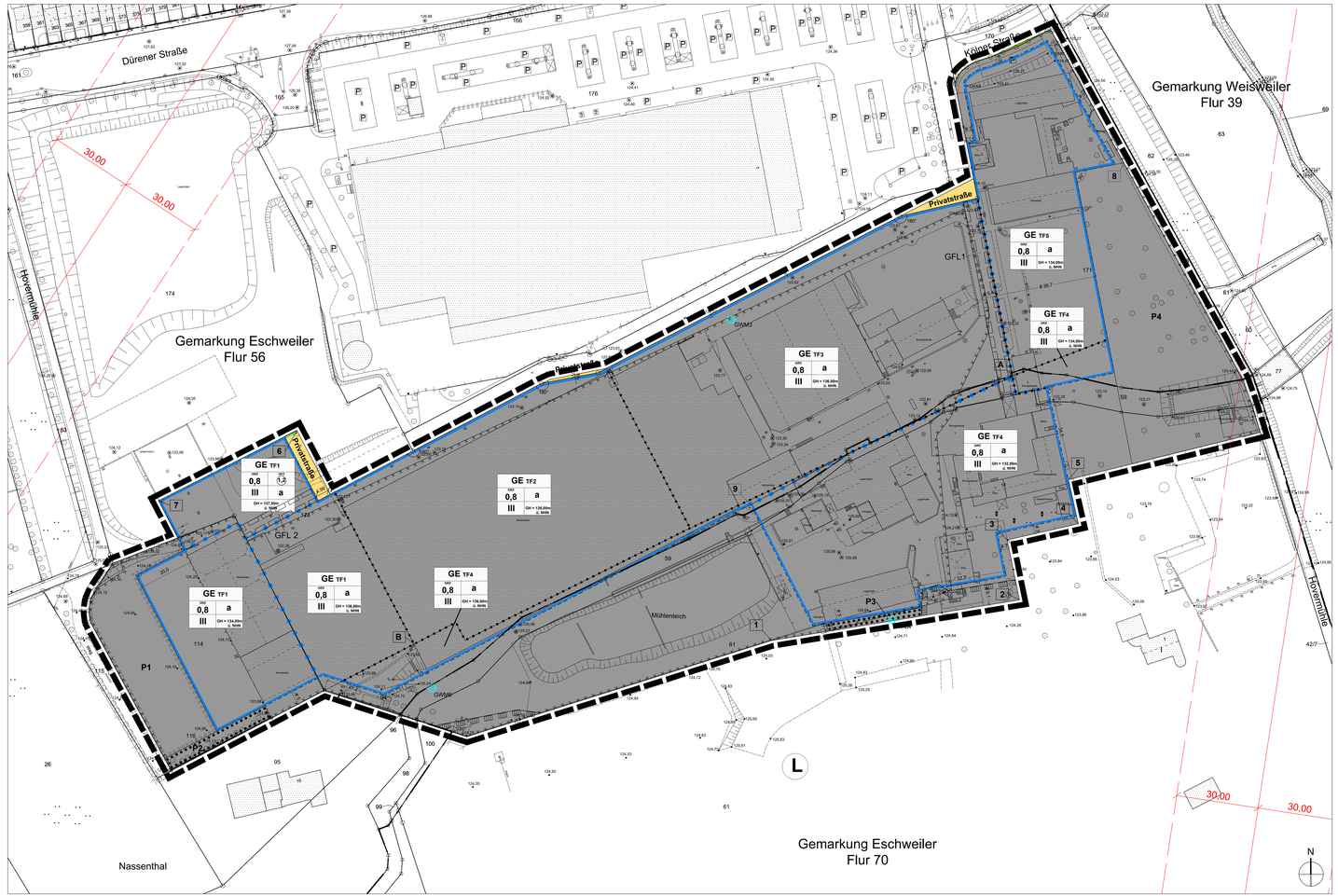
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 287 B - DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 10.03.2021

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

Die Darstellung der Grundstückgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.
Stand der Plumtagen: Oktober 2020
Aachen, den 18.11.2021

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

Der Planungs-, Umwelt-und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) über den Bebauungsplan **287 B** aufgestellten. Der Beschluss ist ortsüblich am 24.11.2016 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 30.11.2021

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 15.03. bis 06.04.2018 .

Eschweiler, den 30.11.2021

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

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

Eschweiler, den 30.11.2021

..... 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 16.12.2021 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 21.12.2021

..... gez. Leonhardt ..... L.S.
Bürgermeister

..... gez. Fahr .....
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 23.12.2021 am 24.12.2021 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 31.01.2022

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

L.S.

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 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. November 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), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 03. August 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.

UTM Koordinaten (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

PNr.	Rechts	Hoch
1	32309759,01	5633126,35
2	32309849,26	5633141,16
3	32309844,80	5633163,01
4	32309870,72	5633168,89
5	32309867,08	5633184,98
6	32309586,03	5633202,97
7	32309535,65	5633177,31
8	32309887,26	5633300,54
9	32309751,27	5633175,86
A	32309846,66	5633222,78
B	32309628,72	5633125,04

GWM	Rechts	Hoch
1	32309744,25	5633243,34
2	32309802,77	5633133,80
3	32309635,31	5633108,93

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete, gegliedert

TF 1-5 — Gliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen (TF1-5) nach zulässiger Emissionskontingentierung (L$_{EK}$ nach)
(siehe Textfestsetzung Nr. 1.3)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
III — max. Anzahl der Vollgeschosse
GH — Gesamthöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsfläche - Privatstraße -
— Straßenbegrenzungslinie

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

P1, P4 — Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textfestsetzung Nr. 4.2)
P2, P3 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textfestsetzung Nr. 4.3)

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, zugunsten der Parzelle 1114 (Gemarkung Eschweiler, Flur 56) und Parzelle 61 (Gemarkung Eschweiler, Flur 70)

GFL 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, zugunsten der Parzelle 1114 (Gemarkung Eschweiler, Flur 56)

— Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

— Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

7. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet

9. Nachrichtliche Darstellung

GWM1, 4, 6 — Grundwassermessstelle (siehe Hinweise Nr. 1.6)

10. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Flurgrenze und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

3,--/7 — Vermaßung

Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN)

Koordinatenfestsetzung

Richtfunkverbindung und die zugehörige Freizeichnung

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) die nachfolgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Nr. 3 Tankstellen,
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (siehe Einzelhandel Sortimentsliste unter Punkt 1.2) nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zulässig, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Gattungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden (siehe Einzelhandel Sortimentsliste unter Punkt 1.2).

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) Anlagen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (insb. Bordelle und bordellartige Betriebe) nicht zulässig.

1.2 Eschweiler Sortimentsliste[1]

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant	
• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebens- mittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)	• Tiere, Tiernahrung, Zoartikel, Tierpflegemittel
• Hartmetwaren	• Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
• Gesundheits- und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), pharmazeutische Artikel	• Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher)
• Schnittblumen	• Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
• Zeitungen, Zeitschriften	• Sanitärartikel, Fliesen
	• Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
	• Matratzen, Bettwaren

[1] gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler; GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) 21.01.2016.

zentrenrelevant	nicht zentrenrelevante Sortimente*
• 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	• Büromaschinen (gewerblicher Bedarf, z.B. Kopierer, Bürobedarfe, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel
• Spielwaren	• Hieb, Bauklammer wie z.B. Fenster, Türen
• Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	• Campingartikel/Artikel (z.B. Zelte, Campingmöbel)
• Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.)	• Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
• Baby-, Kinderartikel	• Sportgroßgeräte
• Hartmetallen, 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 / Motorroller**
• 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 Falls von Annex Handelsbetrieben nicht zentrenrelevant sind und somit auch außerhalb des ZVB mit Ausnahme im Rahmen des Einzelhandelskonzepte angesiedelt werden. Die Liste ist nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich den beschriebenen Charakter und ist in Gegenzug zu dem aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sort nenlise 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

Kurzfassung Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes nach zulässiger Emissionskontingentierung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes nur die Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L$_{EK}$ nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten

(vgl. Abbildung 1).

Tabelle 1 Emissionskontingente LEK in dB(A)

Gewerbegebiet	LEK,nach in dB(A)
TF 1	40
TF 2	46
TF 3	50
TF 4	43
TF 5	50

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten für die Richtungssektoren A bis G.
Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert (vgl. Abbildung):

Bezugspunkt: X= 32309702.14 m Y= 5633204.13 m (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (276°/207°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor B (327°/11°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor C (11°/52°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor D (52°/73°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor E (73°/94°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor F (94°/207°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor G (207°/276°) von Nord + 0° im Uhrzeigersinn

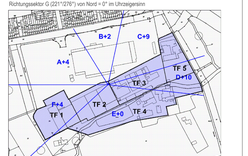


Abbildung 1 Lage der Richtungssektoren und Kontingentierung (ohne Maßstab). Quelle: Kataster - Stadt Eschweiler, Gewerbekontingentierung - Schalltechnische Untersuchung der FIRU GFI vom 19. Juli 2019.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L$_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2 Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingent Nacht dB(A)
A	4
B	2
C	9
D	10
E	0
F	4

Der Nachweis der Einhaltung ist nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 zu erbringen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugspunkte der Höhenfestsetzung ist NHN. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils von höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten.

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch notzungsbedingte Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaik- / Solaranlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Bauweise

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

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Allgemein

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Pflanzungen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen. Erneuet und Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Das schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung	Heister, 150 – 175 hoch
Bäume II. Ordnung	Heister, 125 – 150 hoch
Straßenbäume	Hochstämme, 16 – 18 cm Stammumfang
Obstbäume	Hochstämme, 8 – 10 cm Stammumfang

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen P 1 und P 4 - Neuanlage von Strauchst -

Innerhalb der Flächen **P 1** und **P 4** ist unter Anrechnung des Obstbaumbestandes je volle 180 m² der Maßnahmenfläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gem. Pflanzliste D) als Hochstamm mit 8 - 10 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind gem. Pflanzliste D zu ersetzen.

Die Maßnahmenflächen P 1 und P 4 sind darüber hinaus als extensiv genutztes Offenland ohne Gebäudestrukturen in der Fläche herzustellen. Die Flächenpflege hat als Extensivgrünland zu erfolgen. Die Mahd ist maximal 2x jährlich (nach dem 15.07. und dem 30.09.) zulässig. Das Mahdgut ist abzutransem.

Begrünung von Stellplätzen

Innerhalb des Gewerbegebiets ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das offene Baumbett muss eine Mindestfläche/größe von 6 m² aufweisen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Flächen P 2 und P 3 - Erhaltung von Baumhecken -

Innerhalb der Flächen **P 2** und **P 3** sind die vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und so zu ergänzen, dass jeweils eine mindestens 1,80 m hohe Gehölzpflanzung dauerhaft bestellt und unterhalten wird.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Zum Anpflanzungen sind ausschließlich aus Hochstamm-Bäumen I. Ordnung gemäß, Pflanzliste A (5 % der Pflanzenanzahl), Hochstamm-Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste B (10 % der Pflanzenanzahl) sowie Sträuchern gemäß Pflanzliste C (85 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

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

5.1 Grundstücksbegrünung

Im Gewerbegebiet sind die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

5.3 Fledermaus-Winterquartiere und Fassadenmeisterbaukästen für Nischenbrüter an Neubauten

An den Außenfassaden neu herzustellender Gebäude sind je Bauköper 3 winterfeste Fledermaus-Winterquartiere zu installieren.

An den Außenfassaden neu herzustellender Gebäude sind je Bauköper 3 Fassadenmeisterbaukästen für Nischenbrüter zu installieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 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.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

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

III. KENNZEICHNUNGEN

1. Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Ausbereich und der dortigen Bodenverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei denen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd-und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Altlasten

Teilflächen des Plangebiets werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 - Altstandort und Ablagerung - geführt (siehe Abbildung 2). Anfrage auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.



Abbildung 2 Lage der Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab). Quelle: linkes Portal der StädteRegion Aachen)

IV. HINWEISE

1. Grundwasser

1.1 Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus 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 heutigen Kenntnissen nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

1.2 Grundwasserstand

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Durch Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

1.3 Grundwassermessstellen

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder im Bedarfsfall bei einer Umnutzung des Grundstückes zu ersetzen.

1.4 Haushaltungen

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

1.5 Thermische Nutzung

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2. Archäologie

2.1 Fröten

Gebäudeabbrucharbeiten und Baufeldräumungen (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Strauch-, Boden- / Bauschenvegetation, Entfernung/Abtransport des Schnittgutes) sind in Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

2.2 Gebäudeabbruch

Bei Gebäudeabbruchsarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Begleitung durchzuführen.

2.3 Mühlenteich

Der in südlichen Geltungsbereich gelegene Mühlenteich ist im derzeitigen Zustand und in der derzeitigen Ausdehnung zu erhalten. Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) zu beschränken.

3. **Kampfmittel**

Es gibt Hinweise, dass innerhalb des gesamten Plangebiets vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattfanden. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

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 zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten, so ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten und eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4. **Bodenkennkalkpflege**

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Gemeinde als Unteres Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

5. **Überschwemmungsgebiet**

Im Zuge der Novellierung der Überschwemmungsgebietskarten in 2019 wurde ein Teilbereich des Plangebietes vorläufig als Überschwemmungsgebiet gesichert (Amtsblatt - G 1294 - für den Regierungsbezirk Köln vom 20. Juli 2020). Die Änderung ist am 01.09.2020 in Kraft getreten.

V. PFLANZLISTE

	botanisch	deutsch
A	**Bäume I. Ordnung**	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
B	**Bäume II. Ordnung**	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Juglans regia	Walnußbaum
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Salix caprea	Salweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus torminalis	Elsbeere
C	**Heckenpflanzen für Formhecken**	
	Acer campestre	Feldahorn
	Berberis i.A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Fagus sylvatica	Buche
	Ligustrum vulgare i.S.	Liguster, Rainweide
	Viburnum opulus	Schneeball
D	**Obstgehölze**	
	Apfelsorten	
	Aachener Hausapfel	Goldprämäne / Landsberger Renette
	Berlepsch	Gravensteiner / Ontario
	Boskoop	Jakob Lebel / Winterglockenapfel
	Cox Orange	Zuccalmaglios Renette / Gelber Bellefleur
	Kaiser Wilhelm	
	Birnensorten	
	Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne / Williams Christbirne
	Clapps Liebling	Gute Luise / Conference
	Vereinsdechantbirne	

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 B

- DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -

GEMARKUNG ESCHWEILER M. 1:500 FLUR 56 / 70

