

**Entwurf des Bebauungsplans 287 A
- Dürener Straße / Hovermühle –
Textliche Festsetzungen, Hinweise**



BEBAUUNGSPLAN 287 A
- DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -
ohne Maßstab Stand 08/2015 ENTWURF

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, gegliedert



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 - 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



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



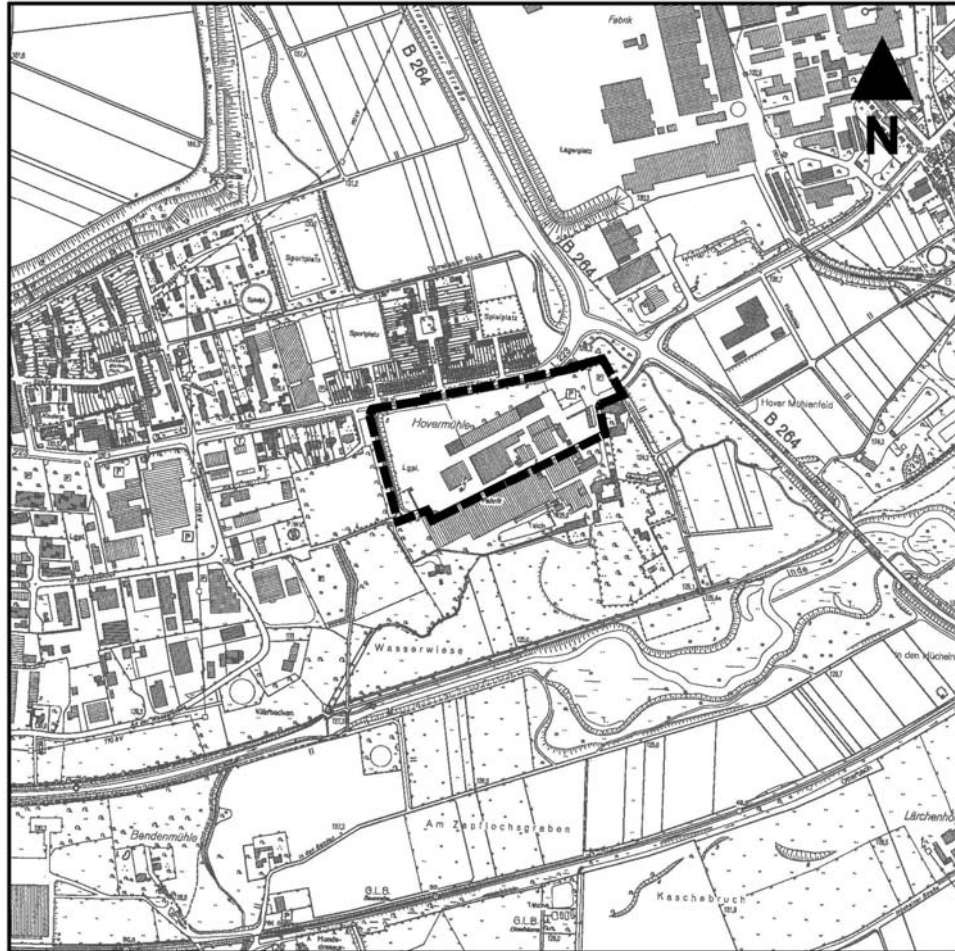
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



Geländeoberfläche



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 287 A - DÜRENER STRASSE/HOVERMÜHLE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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. I 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 Bebauungsplans 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. Von 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 sind (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 Sortimentsliste Einzelhandel¹

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
- Apotheken
Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Bastelartikel, Kunstgewerbe
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- Musikalienhandel
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Uhren, Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

¹ *Sortimentsliste Einzelhandel gemäß Anhang 8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009).*

- Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Teppiche
Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- Blumen
Schnittblumen (WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel
Campingartikel ohne Campingmöbel (WZ-Nr. 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
Sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt“)

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. Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Gewerbegebiet GE 1: $L_{EK, \text{nachts}} = 45 \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet GE 2: $L_{EK, \text{nachts}} = 45 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenzen nach Abs. 5 der DIN 45691 ist zulässig.

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

5.1 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 dauerhaft zu unterhalten.

5.2 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. I 5.3 und I 5.4) festgesetzten Gehölzanzahl anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Erhaltungsfläche „P 3“ – Erhalt Einzelbäume –

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

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

5.6 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.

5.7 Baumschutzmaßnahmen

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

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

6.1 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**

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

1. **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 zu-

lässig. 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 Haupteinganges 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 StädteRegion Aachen als Altstandort unter der Nummer 5103/2359 – Altstandort und Altablagerung – geführt. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche sind deshalb dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Abt. Bodenschutz-, Altlasten und Abfall zur Stellungnahme vorzulegen.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem Bereich zu dem Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vorliegen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Baumaßnahmen im Plangebiet wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

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 StädteRegion Aachen, Abt. Wasserwirtschaft abzustimmen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg 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 unverändertem 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 Laderampen 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.