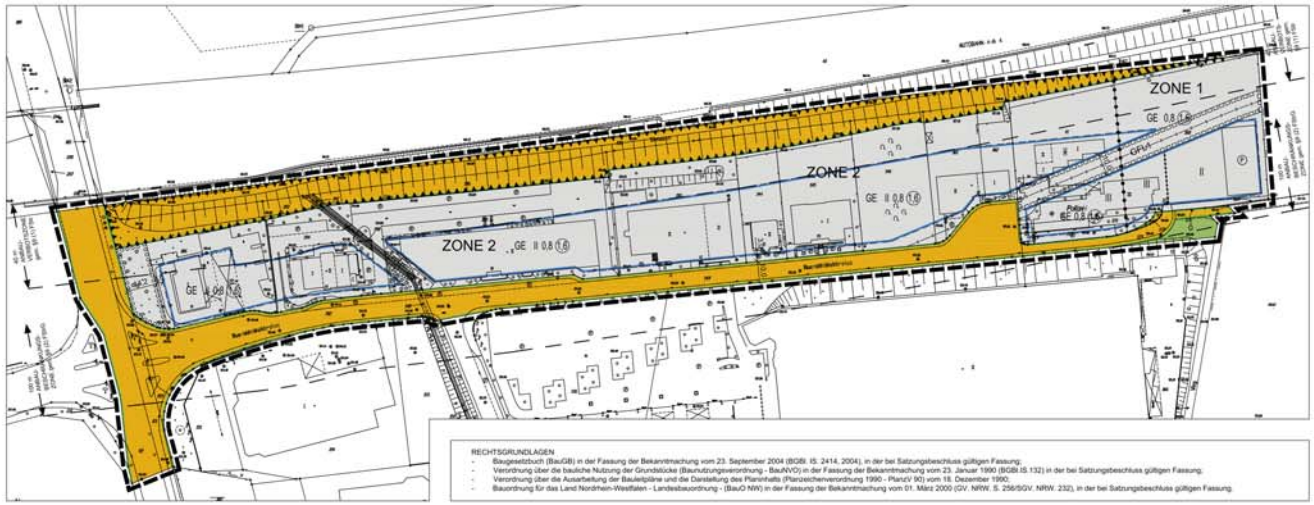
incl. 9. ÄND.

STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 35 / 7. ÄND. - LENZENFELDCHEN -



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.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
3. überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
4. Verkehrsflächen
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch
6. Grünflächen
Ö öffentliche Grünflächen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9. Sonstige Planzeichen
GFL Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt.
Eschweiler, den 05. 12. 2008
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: Juli 2007
Eschweiler, den 05. 12. 2008
Städt.Obervermessungsrat

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 14.12.2005 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Lenzenfeldchen - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 22.12.2005 bekanntgemacht.
Eschweiler, den 05. 12. 2008
Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 02.01. 2008 bis 18.01.2008.
Eschweiler, den 05. 12. 2008
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 03. 06. 2008, in der Zeit vom 23. 06. 2008 bis 08. 08. 2008 offengelegen.
Eschweiler, den 05. 12. 2008
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß §10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 10. 12. 2008 als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den 16. 12. 2008
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 19. 12. 2008 am 19.12.2008 als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den 19. 12. 2008
Erster und Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen:

1. Gewerbegebiet GE
1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

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 (aus 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)
- 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 (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel: Campingartikel ohne Campingmöbel (aus 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, Zoopartikel (WZ 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste: sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Numerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige" (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.
1.2. In dem Gewerbegebiet sind im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Nr. 1.1. - Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm generell zulässig.
1.3. In dem Gewerbegebiet sind - abweichend von der vorstehenden Regelung unter 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher generell zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
1.4. In dem Gewerbegebiet „ZONE1" sind Gewerbetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.
1.5. In dem Gewerbegebiet „ZONE2" sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.
1.6. In den Gewerbegebieten „ZONE1" und „ZONE2" sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
1.7. In dem Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach §8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
Von dieser Regelung ausgenommen werden Spielhallen.
1.8. Die Höhe der Werbeanlagen in dem Gewerbegebiet wird auf max. 14,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

HINWEISE:
1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone §9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Aussenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für rechtliche oder gewerbliche Nutzungen der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen, o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
2. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Aussenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.
3. Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen (gem. §25 StrWGNRW) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art
a) längs der Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen;
b) über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Legende Fortsetzung

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesautobahn
10. Sonstige Darstellungen
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vermaßung

STADT ESCHWEILER

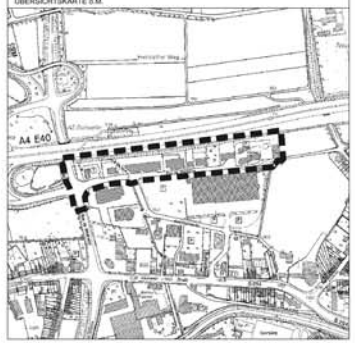
BEBAUUNGSPLAN 35 / 7. Änd.
- LENZENFELDCHEN -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 96

M. 1:1000

STAND
Offenlage

ÜBERSICHTSKARTE o.M.



RECHTSGRUNDLAGEN ZUR 9. ÄND.
- 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 bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Eschweiler, den ..... 20.....
Amtsleiter Planungs- und Vermessungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.Dez.1990, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Stand der Planunterlagen: Juli 2007
....., den ..... 20.....
Städtischer Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ..... 20..... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35. - Lenzenfeldchen - aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... 20..... bekanntgemacht.
Eschweiler, den ..... 20.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch, von der Angabe über umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch und § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen.
Eschweiler, den ..... 20.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ..... 20..... in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... offengelegen.
Eschweiler, den ..... 20.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... als Satzung beschlossen worden.
Eschweiler, den ..... 20.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... 20..... am ..... 20..... als Satzung in Kraft getreten.
Eschweiler, den ..... 20.....
Erster und Technischer Beigeordneter

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 35 / 9. Änd.
- LENZENFELDCHEN -

Ergänzung der textlichen Festsetzungen (grau unterlegt)

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 96

STAND
Offenlage

ANLAGE 3