Bebauungsplan 308 – Alter Schlachthof/Drieschplatz –

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO die nachfolgenden, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Betriebe der Logistik- und Speditionswirtschaft
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Einrichtungen mit sexuellem Charakter, solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
- Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Verkaufsflächen ansässiger Gewerbebetriebe für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel). Das Warenangebot muss ausschließlich aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwerklich weiterbearbeitet oder verarbeitet wurden. Die angebotenen Sortimente müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte darf 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes nicht überschreiten.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nachfolgenden, nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (wie z. B. Diskotheken und Tanzlokale sowie Spielhallen und Wettbüros).

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Abstandserlass) (MBl. NRW. 2007, S. 659) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI und VII zugelassen werden, 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 nachweislich nicht überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis durch ein Sachverständigengutachten ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der mit maximal 0,8 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die in § 19 (4) S. 1 BauNVO genannten Anlagen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhe Null (NHN). Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus dem obersten Fassadenabschluss des Baukörpers, einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder vergleichbarer Bauteile.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch z.B.:

- nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Schornsteine, Fortlufttürme, Fangstangen für Blitzschutz und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- Lichtkuppeln,
- Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung von z.B. Fassaden oder Dachbegrünung sowie Aufständerungen für technische Anlagen
- Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser

bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.

Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Dies gilt nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden.

Dies gilt nicht für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern und Rasen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind 50 % der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und 50 % mit Stauden, Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen. Baum—und Strauchpflanzungen sind gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität vorzunehmen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste: Standortgerechte Laubgehölze

Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sophora japonica	jap. Schnurbaum
Mindestqualität: Hochstamm mit Herkunftsnachweis, 4 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm StU	

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Mindestqualität:	

Heister mit Herkunftsnachweis, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm hoch

Für die Pflanzung der Bäume ist ein offenes Baumbeet von mind. 6 qm und der Einbau von durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von mind. 25 cbm vorzusehen.

Straucharten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, mind. 3 Triebe	

3.2 Zu erhaltender Baumbestand

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Sie sind an ihrem Standort und in ihrer Art und ihrem Umfang zu schützen und nach den allgemein anerkannten fachlichen Regeln zu pflegen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3.3 Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die gesamten Dachflächen extensiv zu begrünen.

Unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorzusehen (vergl. Nr. 4).

Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung gehören ein Unterbau, eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm sowie geeignete Pflanzen. Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche herzustellen.

Ausnahmsweise können

- zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), ,
- notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie
- Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer

zugelassen werden.

4. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB auf den gesamten Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren. Die Anlagen sind so zu installieren, dass sie die Belichtung, Bewässerung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können Bereiche für

- zwingend notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsrohre, Kamine etc.), und Schutzstreifen,
- notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie
- Lichtkuppeln, Fenster oder Glasdächer

von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform und Dachneigung
Im gesamten Geltungsbereich sind neu zu errichtende bauliche Anlagen mit Flachdächern auszuführen. Die maximal zulässige Dachneigung von Flachdächern darf 10° nicht überschreiten. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten und Nebenanlagen.

III KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse

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

IV HINWEISE

1. Kampfmittel

   Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet vor. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wird im östlichen Plangebiet eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen. Bei Erdarbeiten, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), wird zudem die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Grundwasserstände

   Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grund-wassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

3. Erdbebenzone

   Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

4. Bodendenkmalpflege

   Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 16 DSchG NRW Entdeckung von Bodendenkmalen hingewiesen. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde der Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Altlasten

   Teilflächen des Plangebietes werden im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0536 (ehem. Schlachthof) und 5103/0143 (Drieschplatz) geführt.

   Bei künftigen Bau- und Abrissanträgen im Plangebiet sowie bei sonstigen Bodenarbeiten ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

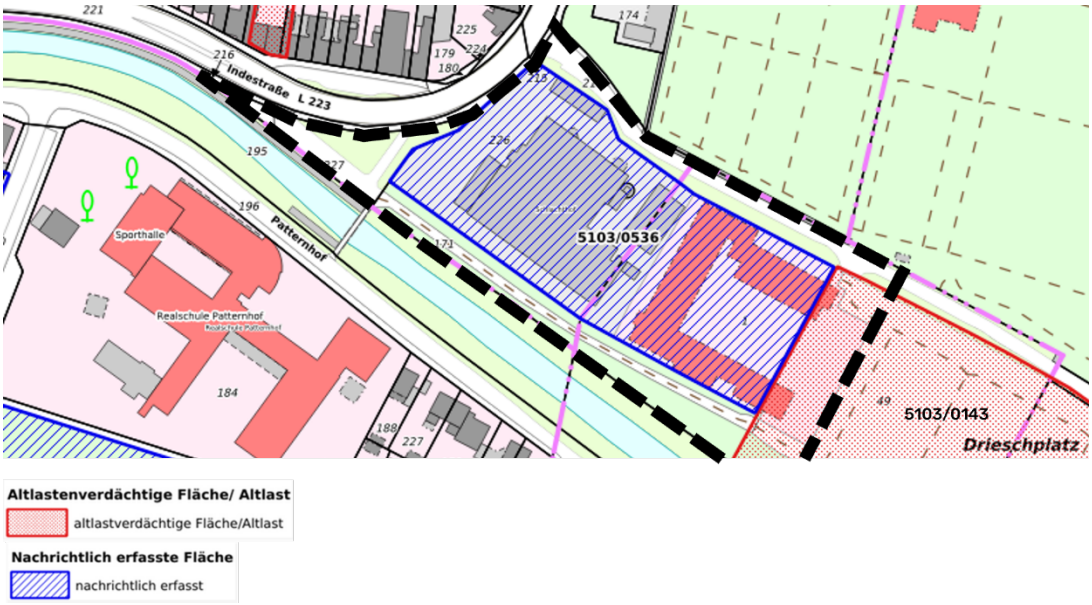

Abb. 1: Auszug Altlastenkataster [Quelle: geoportal.staedteregion-aachen.de]

6. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zu den besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG), beachten sind.

Beim Abriss der bestehenden Gebäude ist aufgrund der festgestellten Quartiere der Zwergfledermaus eine fledermausfachliche Begleitung während der Abbrucharbeiten durch einen qualifizierten Gutachter vorzusehen.

7. Beleuchtung entlang der Indestraße

Eine eventuelle Beleuchtung entlang der Indestraße (L 223) ist derart abzuschirmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

8. Farbgebung

Für versiegelte Flächen und Fassaden sollten helle Materialien genutzt werden, da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit haben (Albedo-Effekt). Dies trägt zur Reduzierung der Aufheizung in der Umgebung bei.

9. Hochwassergefährdung im Erdgeschoss

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Dabei ist auch die Lage des betroffenen Grundstücks sowie die Höhe eines potenziellen Grundstücks sowie die Höhe eines Potenziellen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

10. Starkregen

Nach der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) könnte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder Teile davon bei Starkregenereignissen überflutet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.