



Ohne Maßstab

Legende



1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

0,5

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

z.B TH 10,5

maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsgrün

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



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

6. Sonstige Planzeichen



Leitungsrecht zugunsten der RWE



unterirdische Hauptversorgungsleitung (RWE - Westleitung)



Kennzeichnung
Umgebung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Tektonische und bergbauliche Störzone)



Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Tektonische Störzone / Weissweiler Sprung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

7. Sonstige Darstellungen



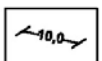
vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen



Flurstücknummern



Vermaßung

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiete (GE)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW. 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

In dem mit GE 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebiet, sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – III sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

In den mit GE 4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebieten, sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

In den mit GE 5 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebieten, sind Betriebsarten der Abstandsklassen I sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der nächst niedrigeren (höheres Abstandserfordernis) Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Vorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiel nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

Abweichend hiervon sind bei der Berechnung der GRZ Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

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

In den Gewerbegebieten (GE) dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

4. **Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zur Sicherung der Betriebsstätten (Pförtnerhäuser, Schrankenanlagen, Einfriedungen u.ä.) ausnahmsweise zulässig.

5. **Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsgrün– ist die Herstellung von Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

6. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen werden zugunsten der RWE Power AG festgesetzt.

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

7.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche herzurichten. 50 % dieser Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen je 100 m² Gehölzfläche mit 2 Hochstämmen, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12 – 14 cm und 80 Sträuchern, 2x verpflanzt, Höhe 80 – 125 cm, gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rassengittersteinen, Schotterrassen o.ä.) herzustellen.

8. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge innerhalb der Gewerbegebiete je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum (gemäß der Pflanzliste) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.

II KENNZEICHNUNG

Tektonische und bergbauliche Störzone

Der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund der tektonischen Störzone (Weisweiler Sprung) und der ehemaligen Abbaukante des Braunkohletagebaus als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Bauflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete dürfen in der Gründungsebene nicht unterschiedlich auf gewachsenen / verkipptem Boden überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

III HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich zu den durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

IV PFLANZLISTE

Obstbäume (als Halb- oder Hochstämme, 2 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang)	alle Arten	
Bäume (Hochstämme, 2 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang)	Feldahorn	Acer campestre
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Roskastanie	Aesculus hippocastanum
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esskastanie	Castanea sativa
	Buche	Fagus sylvatica
	Esche	Fraxinus excelsior
	Walnuss	Juglans regia
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Espe	Populus tremula
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Stieleiche	Quercus robur
Sträucher (2 x verpflanzt, 80 – 125 cm hoch)	Kornelkirsche	Cornus mas
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Besenginster	Cytisus scoparius
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Stechpalme	Ilex aquifolium
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Schlehe	Prunus spinosa
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Hundsrose	Rosa canina
	Salweide	Salix caprea
	Kätzchenweide	Salix daphnoides
	Traubenholunder	Sambucus racemosa
	Schneeball	Viburnum opulus