



STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 200 – IGP I –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNGSBESCHLUSS

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 (MBI. 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 Abstandsklasse 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 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-Darbieben 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)

4.1 Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Davon ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Umfahrungen und Einfriedungen.

4.2 Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, ist eine Fläche für Nebenanlagen umgrenzt. Innerhalb dieser Umgrenzung ist ein Pfortnerhaus mit einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig.

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

Die Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der RWE Power AG zu belasten.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausschluss von Störfallanlagen

In allen Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klasse IV gemäß dem Leitfaden

„Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der derzeit gültigen Fassung

in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.

Für andere Stoffe des Anhanges I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

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 gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Je 100 m² Gehölzfläche 2 Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12 – 14 cm und 80 Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 – 125 cm.

7.2 Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

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

8.1 Auf den PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete sind 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.

- 8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Baumreihe mit Bäumen von mindestens 3 verschiedenen Arten (gemäß der Pflanzliste) anzupflanzen. Dabei ist in Längsrichtung der Fläche je lfd. 5 m Länge mittig ein Baum zu pflanzen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Anbauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Anbauverbotszone für Werbeanlagen entlang von Landesstraßen nach § 28 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die sich aus § 28 Abs. 1 StrWG ergebenden Bauverbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

2. Anbaubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen nach § 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) entlang der Landesstraße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die sich aus § 25 (1) StrWG NRW ergebenden Baubeschränkungen und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

III 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 bzw. des als Baugrund anstehenden aufgeschütteten Bodens als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor.

- Auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik ist die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.
- Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

IV HINWEISE

1. 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.

2. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Es liegt ein konkreter Hinweis auf die Existenz von Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) vor. Eine Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln. Da dies nicht als Garantie gewertet werden kann, dass keine Kampfmittel vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

3. Bodenschutz

Bei Bodeneingriffen im festgesetzten GE 3 - im Bereich der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche – ist eine schadlose Beseitigung des betroffenen Bodens in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen vorzunehmen.

4. Grundwasserabsenkungen

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

5. Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben nachzuweisen.

Bei vorgesehener thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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