



## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 206 -INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK VII-

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

# I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

### Industriegebiet (GI)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Industriegebieten (GI) gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Industriegebieten (GI) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.4 In den Industriegebieten (GI) sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe mit Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I Spalte 4 der StörfallV genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010 zuzuordnen sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.  
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG nachgewiesen wird, dass auf Grund besonderer technischer Vorkehrungen und Maßnahmen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen I und II festgelegte angemessen ist, so dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### Höhe der baulichen Anlagen

*[Diesbezügliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt]*

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäuden (GH) 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. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

*[Diesbezügliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt]*

#### 4. Anschluss an die Verkehrsflächen

- 4.1 Im Bereich der Industriegebiete ist pro Gewerbebetrieb eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche in maximal 20 m Breite zulässig. In Abhängigkeit von der Größe des Gewerbebetriebes können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.
- 4.2 Die Zulässigkeit von Zufahrten beinhaltet die Querung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 4.3 Ein- und Ausfahrten zur östlichen Straße Am Hagelkreuz sind nur mit Zustimmung des Straßenbaulasträgers zulässig.

#### 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Innerhalb des Industriegebietes (GI) 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.
- 5.2 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.
- 5.3 Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.
- 5.4 Auf den PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der Industriegebiete 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 m<sup>2</sup> aufweisen.

*[Weitere Festsetzungen sowie Pflanzliste werden im weiteren Verfahren ergänzt]*

## II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Anbauverbots-, Anbaubeschränkungszone

#### 1.1 Bundesautobahn

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone entlang von Bundesfernstraßen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 4 gilt das Anbauverbot. Neben Hochbauten dürfen in dieser Zone keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind wie z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrezufahrten oder Lagerflächen.

Das Plangebiet befindet sich in der 100 m Anbaubeschränkungszone der Autobahn. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen Bauanlagen gleich. Die sich aus § 9 FStrG ergebenden Bauverbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung.

## 1.2 *Landesstraße*

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 StrWG NRW ergebenden Bauverbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

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

## III 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

*[Diesbezügliche Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.]*

### 3. Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der 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.

### 4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen**

*[Diesbezügliche Festsetzungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt]*

**6. Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungsmasten**

*[Diesbezügliche Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt]*

- 6.1 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Leitungsträgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Unterbauungsvereinbarung.
- 6.2 Der Hochspannungsmast innerhalb des Plangebietes muss jederzeit zugänglich sein.

**IV PFLANZLISTEN**

*[Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren ergänzt.]*