



## 1. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

- 1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
- 1 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
  - 2 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
  - 3 Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
  - 4 ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
  - 5 Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
  - 6 Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
  - 7 einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
  - 8 Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
  - 9 Antiquitäten (WB 50)
  - 10 Kinderwagen (WB 519),
  - 11 Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
  - 12 Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
  - 13 Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
  - 14 Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
  - 15 Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
  - 16 Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
  - 17 Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
  - 18 abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
  - 19 Schnittblumen und -grün (WB 976), Topf- und Beetpflanzen (WB 975)
  - 20 Gebrauchtwaren dieser Liste

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe (siehe Abstandsliste, Anhang 1) nicht zulässig.
- 1.3 Für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.
- 1.4 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe (TH 133,42m über NN) und die Firsthöhe (FH 137,42m über NN) beziehen sich in ihrer Höhenangabe auf einen Bezugspunkt im Bereich der Dürener Straße.

## 3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für die mit **A** gekennzeichneten Flächen folgendes festgesetzt:

- min. 50% Gehölzflächen, gemäß Liste G1 (siehe Pflanzliste) der zu verwendenden Pflanzenarten
- max. 50% Wildkräuterflächen
- Innerhalb des nördlichen Grünstreifens ist eine Bedarfszu-/ausfahrt zur Dürener Straße in einer Breite von 10,0m zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für die mit **B** gekennzeichneten Flächen folgendes festgesetzt:

- min. 50% Gehölzflächen, gemäß Liste G2 (siehe Pflanzliste) der zu verwendenden Pflanzenarten
- min. ein Hochstamm pro angefangenen 50 qm Festsetzungsfläche gemäß Liste B1 (siehe Pflanzliste) der zu verwendenden Pflanzenarten
- max. 50% Wildkräuterflächen

## 4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden für die mit **C** gekennzeichneten Flächen folgendes festgesetzt:

- min. 50% Baum- und Gehölzflächen, gemäß Liste B2 und G3 (siehe Pflanzliste) der zu verwendenden Pflanzenarten
- max. 50% Wildkräuterflächen

Innerhalb dieser Fläche ist darüber hinaus das Versickerungs-/ Rigolensystem mit einer maximalen Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Die gesamte Bepflanzung ist in der nach Fertigstellung der Gewerbebebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## 5. Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 und 2 BauGB gekennzeichnet, da bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. auf Grund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus,
2. auf Grund der Lage des Plangebietes über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“,
3. auf Grund der Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“
4. auf Grund des ca. 2 -5 m unter GOK anstehenden Grundwassers

Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind zu 1. - 4. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 zu beachten.

## Pflanzliste

### Bäume (Liste B1 - Gewerbefläche)

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. , STU 16 -18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	in Sorten Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Bäume (Liste B2 - Ausgleichsfläche)

Mindestqualität: Stammbusch, 3 x v. , STU 16 - 18 cm oder  
Solitärheister, 3 x v., 3 - 4 Grundstämmen, 250-300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher (Liste G1 - nördlicher und östlicher Grünstreifen)

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes sanguineum i.S.	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

**Sträucher (Liste G2 - westlicher Grünstreifen)**

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

**Sträucher (Liste G3 - Ausgleichsfläche)**

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder