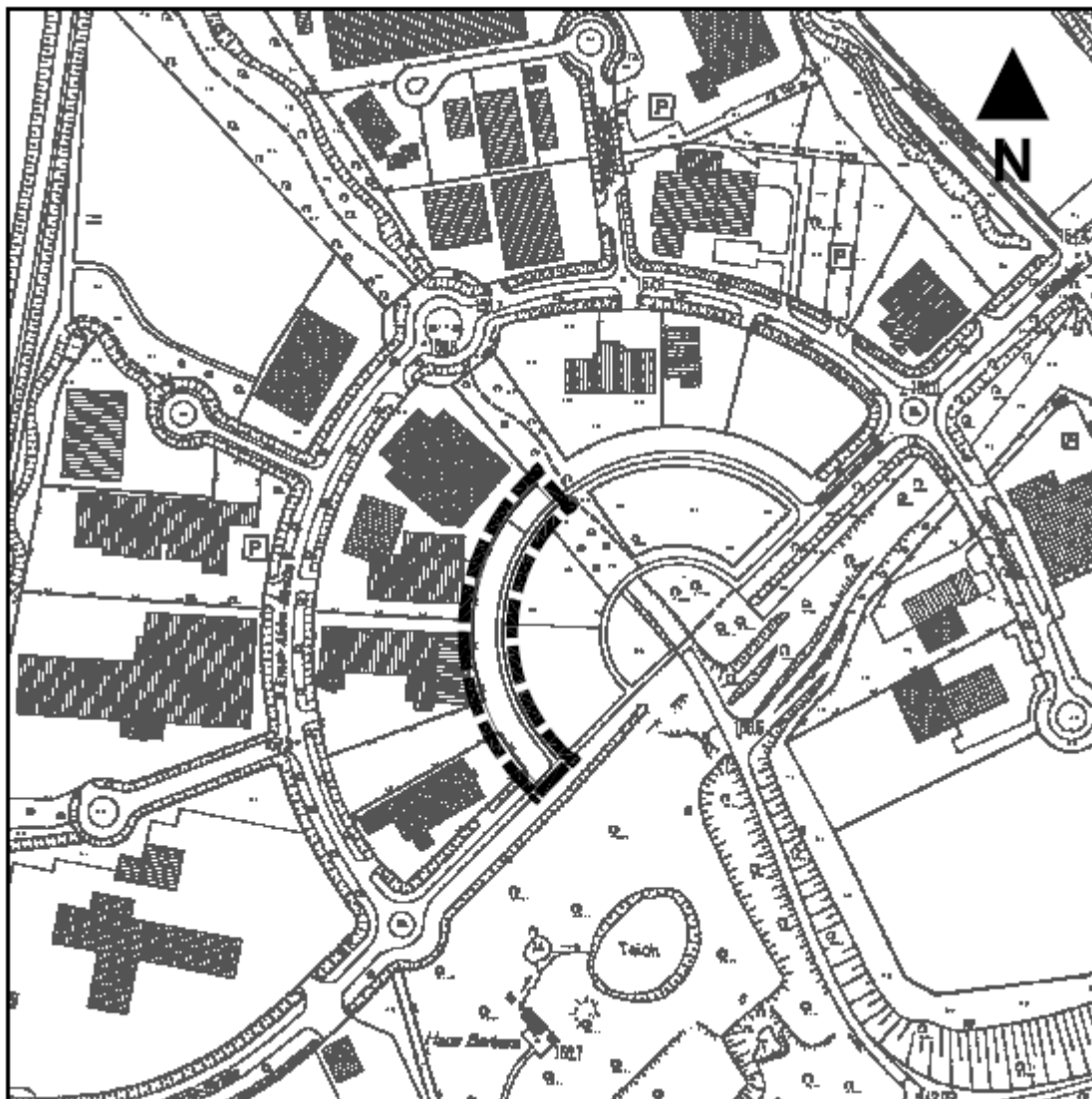




STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 202 - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK III -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

2 Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Oktober 2007

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 sind Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, 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.

Betriebe und Anlagen, die gem. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, sind unzulässig. Dies gilt besonders für Anlagearten, die gem. § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz dem förmlichen Verfahren unterworfen sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet 2 (GE2)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I bis VI** des Abstandserlasses 2007 sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsgrad **nicht zulässig**.

Die allgemein zulässigen Lagerplätze sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet 3 (GE3)

Im Gewerbegebiet GE 3 sind Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I bis III** des Abstandserlasses 2007 sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsgrad **nicht zulässig**.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den gewerblichen Bauflächen GE 2 und GE3 sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen herzurichten.

50 % dieser Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf je 100 qm Gehölzfläche sind 2 Hochstämme, StU in 1 m Höhe 12 – 14 cm, je 2 x verpflanzt, und 80 Sträucher, Höhe 80 - 125 cm, je 2 x verpflanzt, gepflanzt werden.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen darf für Einfahrten bis zu einer Breite von 4,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

Auf den Stellplätzen innerhalb der Baugebiete ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss gem. einem abgestimmten Bepflanzungsplan erfolgen (siehe Pflanzliste).

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BAUORDNUNG NRW

Für Lagerplätze und Stellplätze sind je nach Nutzungsart (keine Verschmutzung durch grundwasserbelastende Stoffe) teilversiegelte Flächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. nur Schotter zu verwenden.

KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Gebiet gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Darum ist auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung 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 – Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und ggfls. der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land NRW zu beachten.

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
	Rosskastanie	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