



## STADT ESCHWEILER

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiete (GE)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) die nachfolgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 3 Tankstellen,
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes zulässig, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten darf dabei nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) die nachfolgenden, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nr. 3 Vergnügungsstätten.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) Anlagen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (insb. Bordelle und bordellartige Betriebe), nicht zulässig.

#### Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2007

1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes

GE 1: Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII und innerhalb des Gewerbegebietes

GE 2: Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI

ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen ggf. durch besondere technische Maßnahmen oder

durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandklasse VI ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen ggf. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

## **2. Höhe der baulichen Anlagen**

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist NHN. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten.
- 2.2 Eine Überschreitung der Gebäudehöhen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen durch untergeordnete Bauteile und sonstige Aufbauten ist nicht zulässig.
- 2.3 Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und sonstige Aufbauten kann im Einzelfall zugelassen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (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. Fläche mit beschränkter Nutzung (FI)**

Auf der mit FI festgesetzten Fläche sind nur Anlagen in flächiger Ausführung (z.B. Stellplätze, Zufahrten) zulässig.

## **4. Anschluss an die Verkehrsflächen**

Im Bereich der Gewerbegebiete 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. Die Zulässigkeit von Zufahrten beinhaltet die Querung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche herzurichten.
- 5.2 50 % dieser Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche **A** ist eine geschlossene Baumreihe mit Bäumen von mindestens 3 verschiedenen Arten gemäß Pflanzliste, Teil A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist in Längsrichtung der Fläche je lfd. 7 - 8 m Länge mittig ein Baum zu pflanzen.
- 5.4 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche **B** sind ausschließlich Sträucher bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von 3 m gemäß Pflanzliste, Teil B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche **C** sind ausschließlich Sträucher bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von 7 m gemäß Pflanzliste, Teil C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche **D** ist ausschließlich eine Einsaat der Fläche mit Wildblumensaatgut zulässig und dauerhaft zu erhalten.
- 5.7 Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.
- 5.8 Auf den PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete sind je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß 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.
- 5.9 Im südlich im Plangebiet verlaufenden Schutzbereich der Freileitung (Bl.0853 / beidseitig der Leitung 25,0 m) sind Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 3 m zulässig.

## II. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Flurstücksnummern 1 und 23 („Röher Gracht“, Eschweiler Röhe) wurden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Diese ehemals intensiv genutzten Ackerflächen wurden in Dauergrünland (Glatthaferwiesen) umgewandelt und seither extensiv als Mähwiese genutzt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 96.780 ÖW gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 206 – IGP VII - zugeordnet.

### III KENNZEICHNUNG

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes werden aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die DIN 1054 und die DIN 18 196 „Erd- und Grubenbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

### IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Anbauverbots-, Anbaubeschränkungszone

##### *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.

## V HINWEISE

### 1. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Darüber hinaus gibt es Hinweise, dass sich unter der heutigen Asphaltdecke der Langgasse ein historisches Pflaster befinden könnte, das im Zusammenhang mit der bedeutenden Aachen-Frankfurter Heerstraße stehen könnte. Deshalb sollen Erdarbeiten durch das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen) archäologisch begleitet werden. Eine Abstimmung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn erforderlich.

### 2. Kampfmittel

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

### 3. Grundwasser

#### 3.1 Grundwasserstände

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

#### 3.2 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 Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie Möglichkeiten von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

#### 3.3 Hausdrainagen

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

### 3.4 *Thermische Nutzung*

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 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 zu belastende Flächen**

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche verläuft die Ferngasleitung Nr. 79 der Open Grid Europe GmbH. Erschließungsmaßnahmen innerhalb dieser Fläche sind mit dem Leitungsträger der Ferngasleitung abzustimmen.

## 6. **Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungsmasten**

6.1 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Freileitung Bl. 0853 bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Leitungsträgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Unterbauungsvereinbarung.

6.2 Die Leitung innerhalb des Plangebietes muss jederzeit zugänglich sein.

6.3 Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Leitungsbetreiberin berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

6.4 Bei Arbeiten im Schutzbereich der Freileitung Bl. 0853 muss eine Unterweisung durch den Leitungsbetreiber erfolgen.

## 7. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Ein- und Ausfahrten zur östlichen Straße Am Hagelkreuz sind nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

## 8. **Lärmschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit jedes Vorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend Absatz A.2 des Anhangs der technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachzuweisen. Hierbei sind für die vorhandene Wohnbebauung der Langgasse die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 e) TA Lärm, entsprechend ihrer Charakteristik als Kleinsiedlung, zu berücksichtigen.

## VI PFLANZLISTE

(Hauptsächlich zu verwendende Pflanzenarten)

Bereich	Gehölzarten		Qualität	Pflanzverband	Einsatz
	Botanisch	Deutsch			
<b>A</b>	<i>Bäume</i>				
	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Quercus robur Sorbus aucuparia	Feldahorn Sandbirke Hainbuche Esche Stieleiche Vogelbeere	Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang	mind. alle zehn Meter 1 Baum	./.
	<i>Sträucher</i>				
	Acer campestre Cornus sanguinea Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rosa pimpinelifolia Salix caprea Sambucus nigra	Feldahorn Hartriegel Pfaffenhütchen Liguster Schlehe Faulbaum Hundsrose Dünenrose Salweide schw. Holunder	verpflanzter Strauch, 60- 100 cm hoch	im Verband 1,5 x 1,5 m Abstand, Reihen versetzt, Gehölzarten in Gruppen	./.
<b>B</b>	<i>Sträucher bis 3 m hoch</i>				
	Amelanchier laevis Crataegus mongyna Cytisus scoparius Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubiginosa	Felsenbirne Weißdorn Ginster Schlehe Hundsrose Zaunrose	verpflanzter Strauch, 60- 100 cm hoch	im Verband 1,0 x 1,0 m Abstand, Reihen versetzt, Gehölzarten in Gruppen	Einsatz der Hälfte der Fläche mit Wildblumen- saatgut z.B. „Blühende Landschaften“
<b>C</b>	<i>Sträucher bis 7 m hoch</i>				
	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus mongyna	Hasel Hartriegel Weißdorn	verpflanzter Strauch, 60- 100 cm hoch	im Verband 1,5 x 1,5 m Abstand, Reihen	Einsatz der Hälfte der Fläche mit Wildblumen- saatgut z.B.

	Euonymus europaeus Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rosa rubiginosa Sambucus nigra	Pfaffenhütchen Schlehe Faulbaum Hundsrose Zaunrose schw. Holunder		versetzt, Gehölzarten in Gruppen	„Blühende Landschaften“
<b>D</b>	./.	./.	./.	./.	Einsatz der Fläche mit Wildblumen- saatgut, z.B. „Blühende Landschaften“