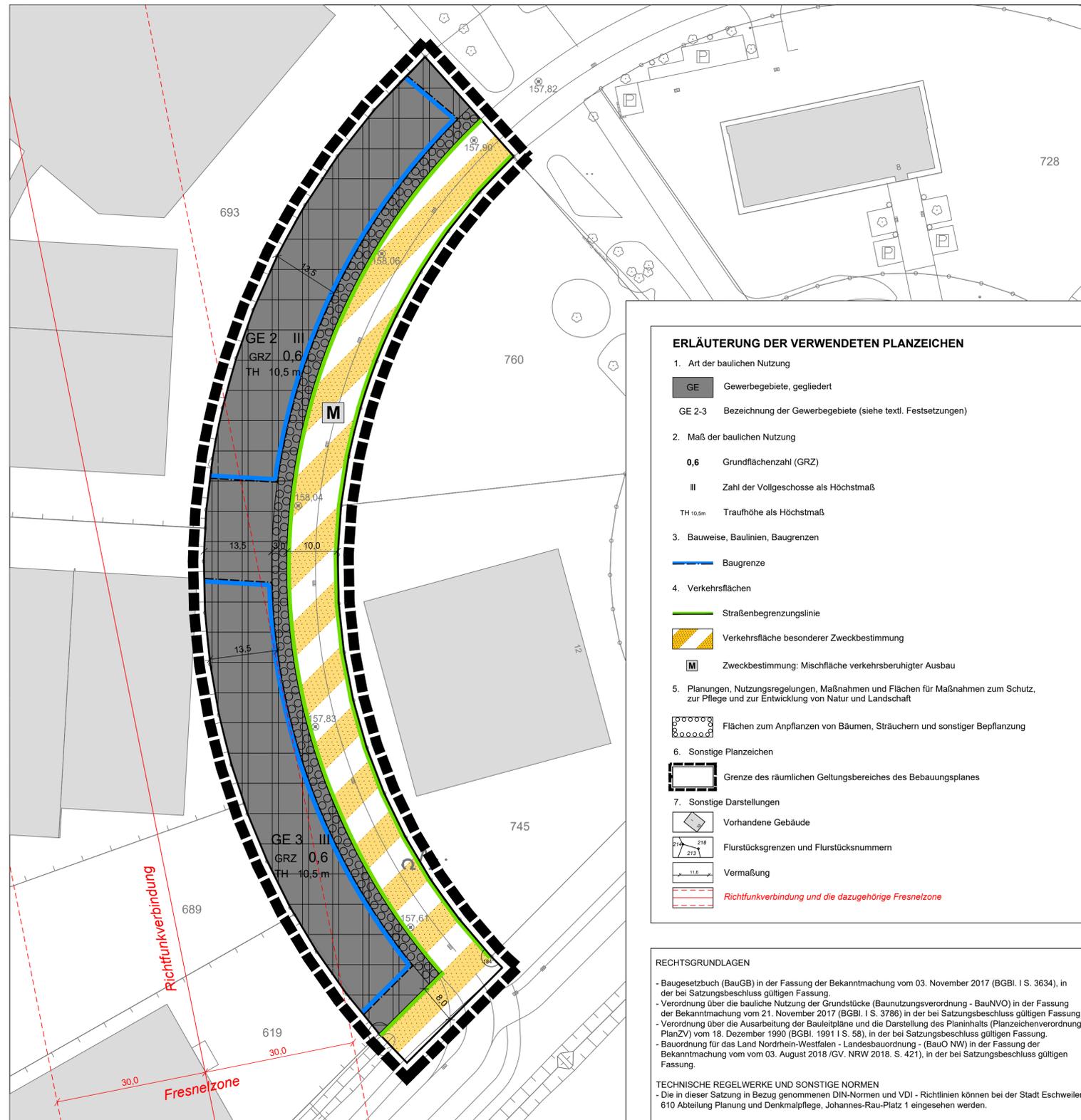


# STADT ESCHWEILER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 202 - IGP III -



## ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete, gegliedert
  - GE 2-3 Bezeichnung der Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 10,5m Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Mischfläche verkehrsberuhigter Ausbau
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Darstellungen**
  - Vorhandene Gebäude
  - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
  - Vermaßung
  - Richtfunkverbindung und die dazugehörige Fresnelzone

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW 2018. S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN**  
 - Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE)**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten nicht zulässig.
  - 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.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.
- Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandserrlass 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 Genehmigungspflicht unterliegen, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere 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 Abstandserrlasses 2007 sowie Betriebsarten mit ähnlichem 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 Abstandserrlasses 2007 sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsgrad **nicht zulässig**. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.
- 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.
- 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) teilsversiegelte 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 Sohldruckung 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
	Roskastanie	Aesculus hippocastanum
	Schwarzleite	Alnus glutinosa
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Eskkastanie	Castanea sativa
	Buche	Fagus sylvatica
	Esche	Fraxinus excelsior
	Walnuss	Juglans regia
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubeneiche	Prunus padus
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Espe	Populus tremula
	Mehlbirne	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

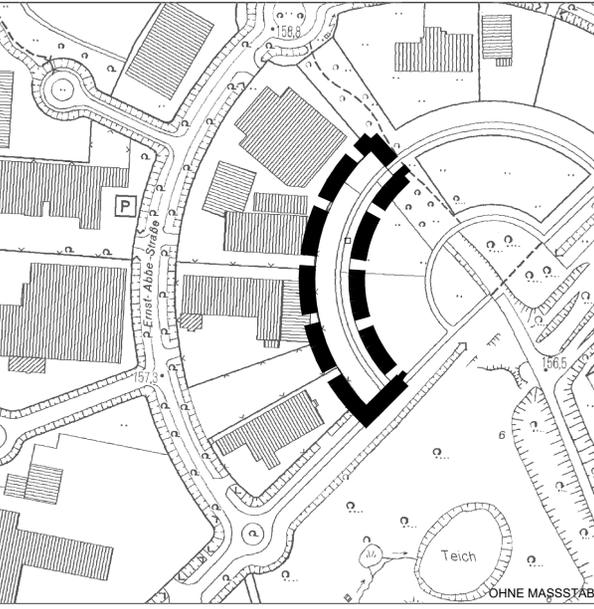
# STADT ESCHWEILER

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN 202 - IGP III -

Änderungen nach der Offenlage sind in kursiv und rot eingetragenen

M. 1:500

GEMARKUNG DÜRVISS/WEISWEILER FLUR 2



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:  
 Eschweiler, den 09.11.2020  
 ....gez. Florian Schoop .....  
 Amtsleiter Planungsamt  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrwert überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.  
 Stand der Planunterlagen: ..... Oktober 2018 .....  
 Aachen, den 16.11.2020  
 ....gez. Fuchs - Kipka .....  
 Städt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 22.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 202/2. Änd. aufzustellen.  
 Der Beschluss wurde ortsüblich am 06.12.2018 bekanntgemacht.  
 Eschweiler, den 26.11.2020  
 ....gez. H. Gödde ..... L.S.  
 Erster und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 02.01.2019 bis 18.01.2019.  
 Eschweiler, den 26.11.2020  
 ....gez. H. Gödde ..... L.S.  
 Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 23.05.2019, in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 offengelegen.  
 Eschweiler, den 26.11.2020  
 ....gez. H. Gödde ..... L.S.  
 Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen worden.  
 Eschweiler, den 23.12.2020  
 ...gez. Leonhardt ... L.S. ....gez. Fehr ...  
 Bürgermeisterin Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 18.12.2020 am 19.12.2020 als Satzung in Kraft getreten.  
 Eschweiler, den 13.01.2021  
 ....gez. H. Gödde ..... L.S.  
 Erster und Technischer Beigeordneter

OHNE MASSSTAB