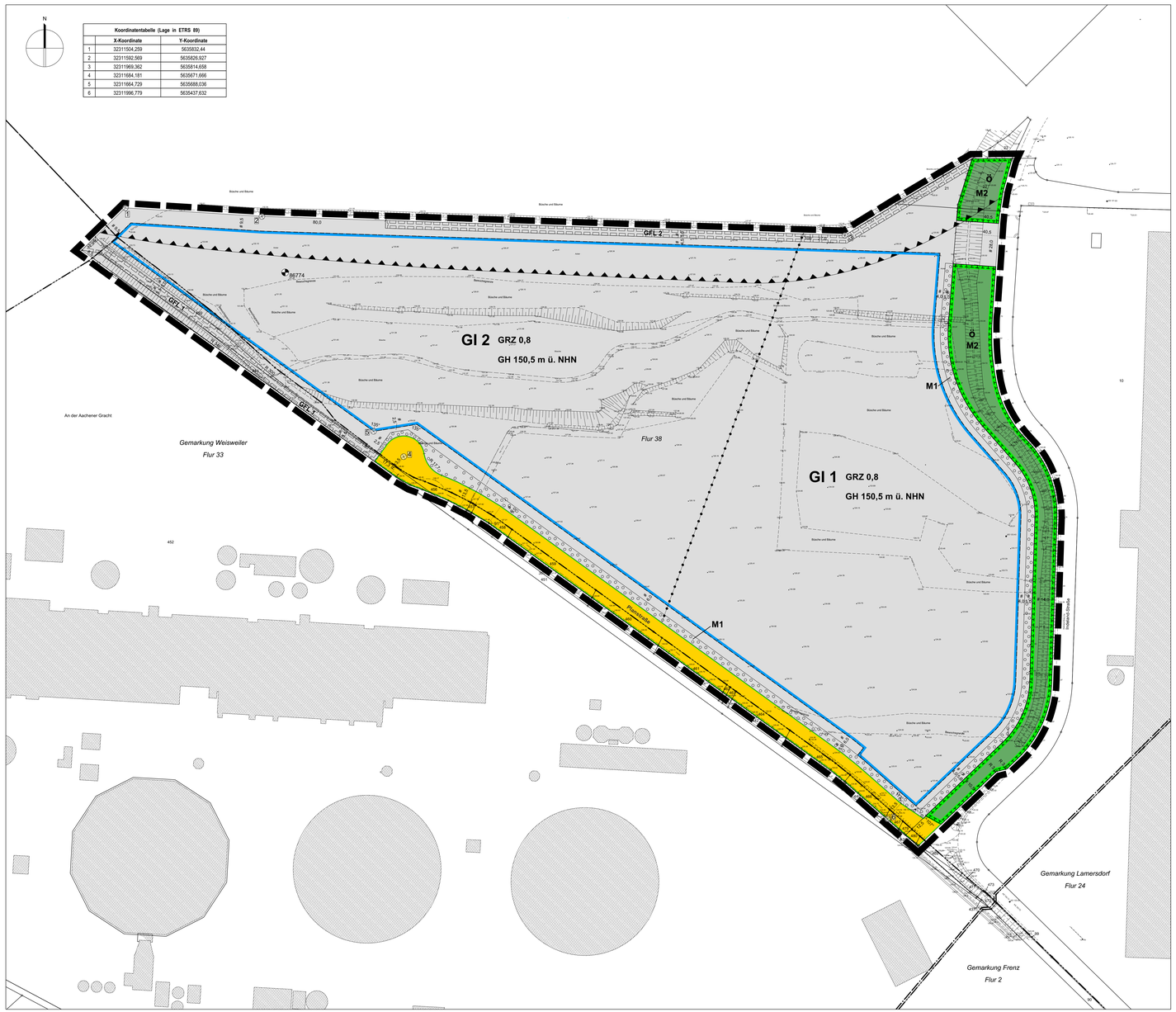
STADT ESCHWEILER — BEBAUUNGSPLAN 302 - AM GRACHTWEG WEST -



Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete

I.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Industriegebieten (GI 1 und GI 2) gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

I.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Industriegebieten (GI 1 und GI 2) gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig sind.

I.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Industriegebieten (GI 1 und GI 2) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

I.2 Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I Spalte 4 der Störfall-V 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, korrigiert im Dezember 2020 zuzuordnen sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.

Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen sind 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.

I.3 Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2007

I.3.1 Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Teilgebiet GI 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - II sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Bebauung in Wohn-, Misch- oder Dorfgebieten dauerhaft vermieden werden (Atypik).

I.3.2 Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Teilgebiet GI 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - II sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Bebauung in Wohn-, Misch- oder Dorfgebieten dauerhaft vermieden werden (Atypik).

I.4 Höhen baulicher Anlagen

I.4.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist NHN. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten.

I.4.2 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Heboeranlagen, Behälter oder sonstige selbstständige technisch geprägte Anlagen kann bis zu 6,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

I.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

I.5.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete und umgrenzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der RWE Power AG zu belasten.

I.5.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete und umgrenzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt Eschweiler zu belasten.

I.6 Anschluss an die Verkehrsflächen

Von der als „Planstraße" bezeichneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus ist im Bereich der Industriegebiete GI 1 und GI 2 pro Gewerbebetrieb eine Zufahrt in maximal 20,00 m Breite zulässig. Bei einer Grundstücksgröße eines Gewerbebetriebes von über 65.000 m² ist eine zweite Zufahrt zur im Plan festgesetzten „Planstraße" zulässig.

I.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dauerhafte Eingrünung mit einer mehrreihigen Strauchhecke aus Straucharten der Gehölzliste A in der angegebenen Mindestqualität anzulegen.
Die Pflanzung ist zweireihig versetzt, in einem Pflanzraster von 1,5 x 1 m vorzunehmen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Exemplaren / Art zu pflanzen.
Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Zulässig ist entsprechend der Festsetzung unter I.6 sind zulässig.

I.7.2 Begrünung nicht überbauter Flächen
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen und zu pflegen. Davon sind 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern und 50% mit Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen. Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß der Gehölzliste A in der dort angegebenen Mindestqualität vorzunehmen.
Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubenvolumen mind. 12 m³) herzustellen.
Die Bestände sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

I.7.3 Begrünung der Stellplatzflächen
Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.
Auf den PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß der Gehölzliste B in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.
Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubenvolumen mind. 12 m³) herzustellen.

I.7.4 Begrünung der Dachflächen
Dachflächen sind in einer Größe von mindestens 15 % der versiegelbaren Fläche (Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) als extensives Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-/Kräuter oder Sedum-Sprossensaat auf einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke (zzgl. Dränschicht) zu erfolgen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen ist zulässig. Wenn die Summe der Dachflächen kleiner als 15% der versiegelbaren Fläche ist, ist als Ausgleich dafür eine dem ökologischen Fehlbetrag entsprechende Fläche von Vertiefung freizuhalten und gemäß I.7.2 zu begrünen.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten und bei Verlust zu ersetzen.

I.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gewässer mit Randstreifen
Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Gewässersohle des dort verlaufenden Entwässerungsgrabens sowie dessen Böschungen unter Verwendung von regionalem Saatgut einzugrünen. Die Mahd ist dabei vorzugsweise von der östlich des Grabens gelegenen Seite durchzuführen, um Beeinträchtigungen der Maßnahmenfläche zu vermeiden.
Die westlich und östlich an den Graben angrenzenden Grünflächen sind durch Einsaat mit kräuterreichem, regionalem Saatgut als extensiv bewirtschaftete, artenreiche Mähwiese zu entwickeln und zu pflegen. Gehölzaufwüchse innerhalb der Fläche sind regelmäßig zu entnehmen. Eine Mahd darf erst ab dem 15.06. eines Kalenderjahres erfolgen und das Mahdgut ist aus der Fläche zu entnehmen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zugelassen.
Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten sowie art- und fachgerecht zu pflegen.
Das bestehende Gewässer ist einschließlich des Gewässerrandstreifens langfristig zu erhalten.

I.9 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken mit Eingriffen

Zum externen Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den Grundstücken

- Stadt Eschweiler, Gemarkung Eschweiler, Flur 74, Flurstück 6,
- Stadt Eschweiler, Gemarkung Weisweiler, Flur 11, Flurstücke 19/1, 164, 166,
- Stadt Herzogenrath, Gemarkung Herzogenrath, Flur 8, Flurstück 4 sowie
- Stadt Alsdorf, Gemarkung Hoengen, Flur 15, Flurstücke 206, 207, 248

folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt: Entwicklung von Wald mit lebensraumtypischen Gehölzarten auf bisher als Intensivacker oder Intensivwiese genutzten Teilbereichen.

Diese Maßnahmen werden als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 186.618 Biotopwertpunkten (BWP) gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes 302 - Am Grachtweg West - zugeordnet. Zusätzlich werden 45.900 Biotopwertpunkte über das Ökokonto „Schwarzenbruch" der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen und ebenfalls diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die dem Ökokonto zugeordneten Maßnahmenflächen befinden sich in Stolberg, Gemarkung Stolberg in der Flur 36.

I.10 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund eines Schutzabstandes zur nördlich angrenzenden Hochdeponie sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche bauliche Anlagen bzw. Nutzungen, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, nicht zulässig.

I.11 Geländehöhen

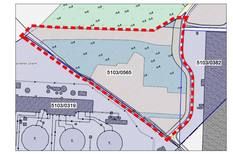
I.11.1 Innerhalb des Industriegebietes sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 128,0 m ü. NHN zulässig.

I.11.2 Durch die Aufschüttungen darf unmittelbar zur östlich gelegenen Fläche „M2" für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Böschung mit einer maximalen Neigung von 1:2 und einer maximalen Höhe von 4,0 m bezogen auf das heutige Gelände entstehen.

II. KENNZEICHNUNG

Bodenbelastungen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Flächen, die im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen unter folgenden Katasternummern nachrichtlich erfasst werden:

- Katasternummer 5103/0565: Ehemalige Tagesanlagen des Tagebaus Inden
- Katasternummer 5103/0382: Ehemalige Tagesanlagen des Tagebaus Inden
- Katasternummer 5103/0319: Kraftwerk Weisweiler



Ausschnitt aus dem Altlastenkataster der StädteRegion Aachen mit Geltungsbereich BP 302 in Rot
[Quelle: Inkas Portal der StädteRegion Aachen]

III. HINWEISE

III.1 Gebäudehöhe
Wenn bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über der Geländeoberfläche überschreiten, ist eine Einzelfallprüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor der Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich.

III.2 Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebauentwässerungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder ansteigt und sehr oberflächennah anstehen wird.
Aufgrund bindiger Bodenschichten kann es im gesamten Plangebiet zum Auftau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Drainung erforderlich machen.

III.3 Bodenverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerkagründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

III.4 Bodenbelastungen
Bodenkontaminationen mit Schwermetallen bzw. PAK können in voraussichtlich relativ geringer Stoffkonzentration im Plangebiet aufgrund der vormaligen Nutzung für dem Tagebau Inden vorliegen. Bei Erdeingriffen bzw. Baumaßnahmen wird empfohlen, Aushubarbeiten fachkundig begleiten zu lassen. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird von Seiten der StädteRegion Aachen eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten für erforderlich gehalten.
Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial feststellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen unverzüglich zwecks Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).
Der bei den Erdaushubarbeiten ggf. anfallende kontaminierte Bodenaushub ist entsprechend zu behandeln bzw. zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

III.5 Kampfmittel
Im fast dem gesamten Plangebiet liegen Hinweise auf Bodenkampfhandlungen und Bomberabwürfe aus dem Zweiten Weltkrieg vor. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

III.6 Bodenfunde
Im Plangebiet gibt es Hinweise auf archäologische Fundstellen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

III.7 Aktiver Grundwasserspiegel
Der im Plan dargestellte Standort des Pegels 86774 der RWE Power AG muss in einem Radius von 4,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen oder Bäumen freigehalten werden.
Für Baumaßnahmen im Nahbereich des Pegels sind gegebenenfalls zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Köln erforderlich.

III.8 Waldabstand
Es wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teilbereich die überbaubaren Flächen an die Waldgrenze heranrücken.

III.9 Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers
Das innerhalb des Industriegebietes anfallende vorbelastete Niederschlagswasser ist zu fassen und entsprechenden Niederschlagswasserreinigungsanlagen zuzuleiten. Die Niederschlagswasserbehandlung ist für die jeweiligen Baugrundstücke in eigener Verantwortung zu errichten und zu betreiben. Das vorgereinigte Niederschlagswasser ist zusammen mit dem unbelasteten Niederschlagswasser Rückhaltungen innerhalb des Industriegebietes zuzuführen. Der gedrosselte Abfluss wird über den öffentlichen Niederschlagswasserkanal im nördlichen Bereich des Plangebietes in das Gewässer 900 abgeleitet. Niederschlagswasser, das auf unmittelbar an das Gewässer grenzenden Grundstücken anfällt, kann gedrosselt direkt in das Gewässer geleitet werden. Die maximale Einleitmenge des Niederschlagswassers in das Gewässer 900 beträgt für das gesamte Industriegebiet 65 l/sec.
Die Schmutzwassermenge ist für das gesamte Industriegebiet auf 6 l/sec. begrenzt.
Die vorgenannten Einleitmengen sind bei mehreren Baugrundstücken im Verhältnis der Grundstücksgröße zur gesamten Plangebietsgröße aufzuteilen.

III.10 Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Vertrauen" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH (vertreten durch die RWE Power AG) sowie über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Eschweiler Reserve-Grube" im Eigentum der EBV GmbH. Heute noch einwirkungsrelevanter Steinkohlen(alt)bergbau ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 302 nicht dokumentiert.
Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Randbereich der Innenkippe des Braunkohlentagebaus Inden sowie in einem Teilbereich der ehemaligen Tagesanlagen wie Lagerhallen, Gleisanlagen etc. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 302 hat jedoch kein Abbau von Braunkohle stattgefunden.

III.11 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verbunden. Für den erforderlichen Ausgleich werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in Anspruch genommen. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle wird gemäß §11 BauGB vertraglich vereinbart.

III.12 Belange des Artenschutzes
Gemäß der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan vom Kölner Büro für Faunistik, Juni 2022, sind durch folgende Maßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

Eingriffe in die Vegetation
Eingriffe in Gehölze, Bäume und Bodenvegetation (einschl. Räumung der bodennahen Kräuterschicht und Entfernung von Baumstümpfen) sowie die Räumung von Schnittgut (Stammholz, Äste, Reisig) sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig. Abweichungen können in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen zugelassen werden.

Die folgenden Maßnahmen sind durch qualifizierte Fachkräfte gemäß der Artenschutzprüfung durchzuführen:

Maßnahmen für den Baumpieper
Baumpieper sind vor Beginn der Eingriffe artspezifisch umzusiedeln. Hierfür ist ein Ersatzlebensraum nördlich des Plangebietes vorgesehen (siehe CEF 1-Maßnahme der Artenschutzprüfung).

Maßnahmen für die Haselmaus
Umsiedlungen der Haselmaus sind bereits erfolgt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Haselmaus im Plangebiet weiterhin vorkommt. Individuen der Haselmaus sind vor Beginn der Eingriffe artspezifisch umzusiedeln. Hierfür sind zwei Ersatzlebensräume vorgesehen (siehe CEF 2-Maßnahme der Artenschutzprüfung).

Maßnahmen für Fledermäuse
Im Plangebiet können Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Bäume mit Baumhöhlen sind vor ihrer Fällung auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Falls Fledermäuse festgestellt werden, ist deren Umsiedlung in Ersatzquartiere erforderlich (optionale CEF 3-Maßnahme der Artenschutzprüfung).

III.13 Staub- und Geruchsimmissionen aus dem Tagebau Inden
Innerhalb des Plangebietes kann es wegen des nahegelegenen Tagebaus Inden temporär zu erhöhten Staub- und Geruchsimmissionen kommen, die belästigend wirken können.

III.14 Entbergeführung
Das Plangebiet wird der Entbergezone 3 und der Untergrundklasse T zugeordnet.

IV. GEHÖLZLISTEN

Gehölzliste A: Standortgerechte Laubgehölze

Baumarten		Strauchsarten	
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus sanguinea*	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Fraxinus excelsior	Esche	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rhamnus frangula*	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	*Rosa canina*	Hundrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	*Rosa pimpinellifolia*	Dünenrose
Sorbus aria	Mehlbeere	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Sorbus domestica	Speierling	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Tilia cordata	Winterlinde		

Mindestqualität Bäume: Heister mit Herkunftsnachweis, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm Höhe;
Mindestqualität Sträucher: Verpflanzte Sträucher mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

Gehölzliste B: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gledtsche 'Skyline'
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum 'Regent'
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 - 25 cm Stammumfang

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
GI 1-2 — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
GH 150,5 — maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Baugrenzen
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
Ö — Öffentliche Grünflächen - "Gewässer mit Randstreifen"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Abstandsklassen gem. Abstandserlass (s. Textliche Festsetzungen I.3)
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
B6774 — Pegel
5,00 — Vermaßung in Metern
5,00 — Parallele Vermaßung in Metern
Lagepunkt einer Koordinate (nummeriert)

8. Sonstige Darstellungen
Bestandsgebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenzen
753 — Flurstücksnummern
Flurgrenzen
Gemarkungsgrenzen
Kreisgrenze
× 153.97 — Geländehöhen in m ü. NHN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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 sowie der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und der Leitfaden KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit können bei der Stadt Eschweiler, 610 Abteilung Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Amtsleiter Planungsamt

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen: .....

....., den .... 20.....

.....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom .... 20.... gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 302 aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am .... 20..... bekanntgemacht.

Eschweiler, den .... 20 .....

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... 20.... bis ..... 20.....

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom .... 20..... in der Zeit vom .... 20..... bis .... 20..... offengelegen.

Eschweiler, den .... 20.....

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom .... 20..... als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den .... 20 .....

.....
Bürgermeisterin

.....
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom .... 20.... am .... 20..... als Satzung in Kraft getreten.

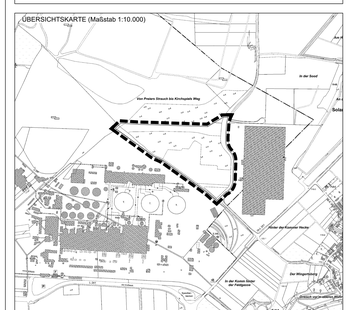
Eschweiler, den .... 20 .....

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 302

- AM GRACHTWEG WEST -

GEMARKUNG WEISWEILER — M 1:1.000 — FLURE 33, 37, 38

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:10.000)