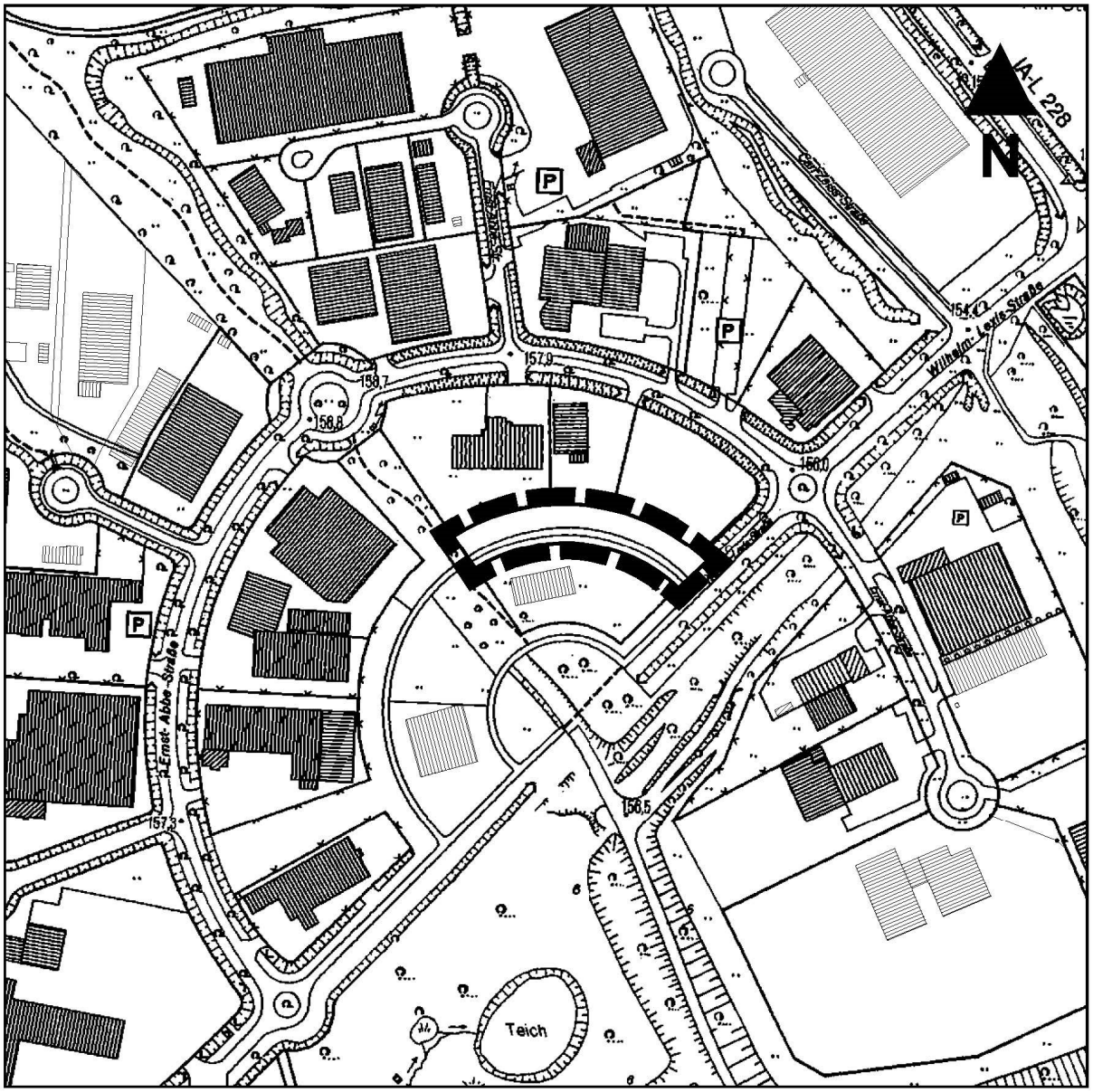


STADT ESCHWEILER

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 200 - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK I -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNGSBESCHLUSS

Rot gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der öffentlichen Auslegung ergänzt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE 2)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

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

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) 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:

Gewerbegebiete (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.

3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Traufhöhen bestimmt (s. Einschrieb in den Baufenstern). Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie.

Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhe der an das Grundstück angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

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 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen herzurichten.

4.2 50 % dieser Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 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, zu pflanzen.

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

4.5 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).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BAUORDNUNG NRW

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 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.

III. KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund seiner Bodenverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegen wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit schwierige Baugrundverhältnisse vor. Die einschlägigen Bauvorschriften sind zu beachten.

Auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik ist die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

IV. HINWEISE

1 Grundwasser

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Des Weiteren ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Grundwasserstand

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Grundwassermessstellen

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder im Bedarfsfall bei einer Umnutzung des Grundstückes zu ersetzen.

Hausdrainagen

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

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

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	Fargus silvatica
	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