STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 200/3.ÄND. - INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK I -



V 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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659) wie folgt gegliedert:

In dem mit GE 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - III sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

In den mit GE 5 in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Betriebsarten der Abstandsklasse I sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der nächst niedrigeren (höheres Abstandserfordernis) Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten (GE) gemäß§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Vorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiel nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

Abweichend hiervon sind bei der Berechnung der GRZ Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) 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.

I.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

I.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Davon ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Umfahrten und Einfriedungen.

Die Überschneidungsfläche von gekennzeichneter Fläche und Baufenster ist von Lastabtrag freizuhalten: Gebäude oder Gebäudeteile dürfen hier nur mit auskragender Gründung von Südwesten her errichtet werden. Der Lastabtrag der Gründung muss außerhalb der gekennzeichneten Fläche innerhalb des Baufensters erfolgen. Der Bergschadensverzicht bleibt auf dieser Fläche bestehen.

I.5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ausschluss von Störfallanlagen

In allen Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klasse IV gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der derzeit gültigen Fassung in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.

Für andere Stoffe des Anhanges I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

I.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als offene Grünflächen herzurichten.

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

Je 100 m² Gehölzfläche 2 Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12 - 14 cm und 80 Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 - 125 cm.

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

I.7 Grünordnerische Festsetzungen

Auf den PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete sind je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum (gemäß der 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 m² aufweisen.

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 80.131 ÖW gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 200 - IGP I - zugeordnet.

III. KENNZEICHNUNG

Tektonische und bergbauliche Störzone

Aufgrund der vorliegenden tektonischen Störzone (Weisweiler Sprung) und der ehemaligen Abbaukante des Braunkohletagesbaus bzw. der als Baugrund anstehenden Baugrundverhältnisse erfolgt folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan:

- Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit besondere Überlegungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.
- Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus möglichen Schiefstellungen und der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper ist mit entsprechenden Konstruktionen zu begegnen.
- Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentriere Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.
- Die gängigen Regelungen und Bauvorschriften sind zu beachten.

IV HINWEISE

Kampfmittel

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

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Bereich verfüllter und rekultivierter Tagebauflächen des ehemaligen Tagebaus Zukunft alt. Natürliche Bodenverhältnisse sind in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden. Es handelt sich um einen Mischboden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit. Es ist davon auszugehen, dass die oberste Bodenschicht aus einem ca. 2,0 bis 2,5 m mächtigen, feinsandigen Schluff bzw. Lößlehm besteht. Diese Rekultivierungsschicht wird von einem heterogen zusammengesetzten Aufschüttkörper unbekannter Tiefe unterlagert. Die Untergrundverhältnisse sind bei der Gründungsplanung von Bauwerken zu berücksichtigen.

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse ausgeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben nachzuweisen.

Bei vorgesehener thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbodens oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Entwässerung

Die anfallenden Schmutzwasser sowie Niederschlagswässer der Hof- und Verkehrsflächen sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Hausdrainagen

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
   z.B. GE 5 Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   0,5 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
   TH 10,5 maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   Baugrenze
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Sonstige Planzeichen
   Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (tektonische Störzone / Weisweiler Sprung)
   Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (tektonische Störzonen)
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
6. Sonstige Darstellungen
   Vorhandene Gebäude
   218 / 213 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
   112 Art der baulichen Nutzung / Vermaßung
   Näherungsweiser Verlauf der ehemaligen Abbaukante (RWE)
   vermuteter Störungsverlauf (Weisweiler Sprung)

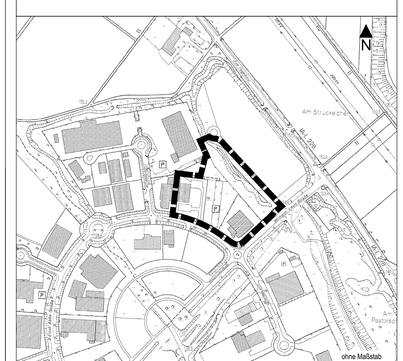
STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 200/3. Änd.

- INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK I -

M. 1:500

GEMARKUNG WEISWEILER FLUR 2



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 10.03.2021.

..... gez. F. Schoop ..... L.S.
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: ... Oktober 2020 ...

Aachen, den 07.04.2021

..... gez. Fuchs-Kipka ..... L.S.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Planungs-, Umwelt-und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 22.06.2017 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan **200/3. Änd.** aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 13.07.2017 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 15.04.2021

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 08.01.2018 bis 19.01.2018 und erneut in der Zeit vom 24.06.2019 bis 08.07.2019.

Eschweiler, den 15.04.2021

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 17.12.2020, in der Zeit vom 15.01.2021 bis 19.02.2021 offengelegen.

Eschweiler, den 15.04.2021

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 27.04.2021 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 07.05.2021

..... gez. Leonhardt ..... L.S.
Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 04.05.2021 am 05.05.2021 als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 07.05.2021

..... gez. Fehl .....
Ratsmitglied

..... gez. H. Gödde ..... L.S.
Erster u. Technischer Beigeordneter

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 (Planzeichenverordnung - 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.