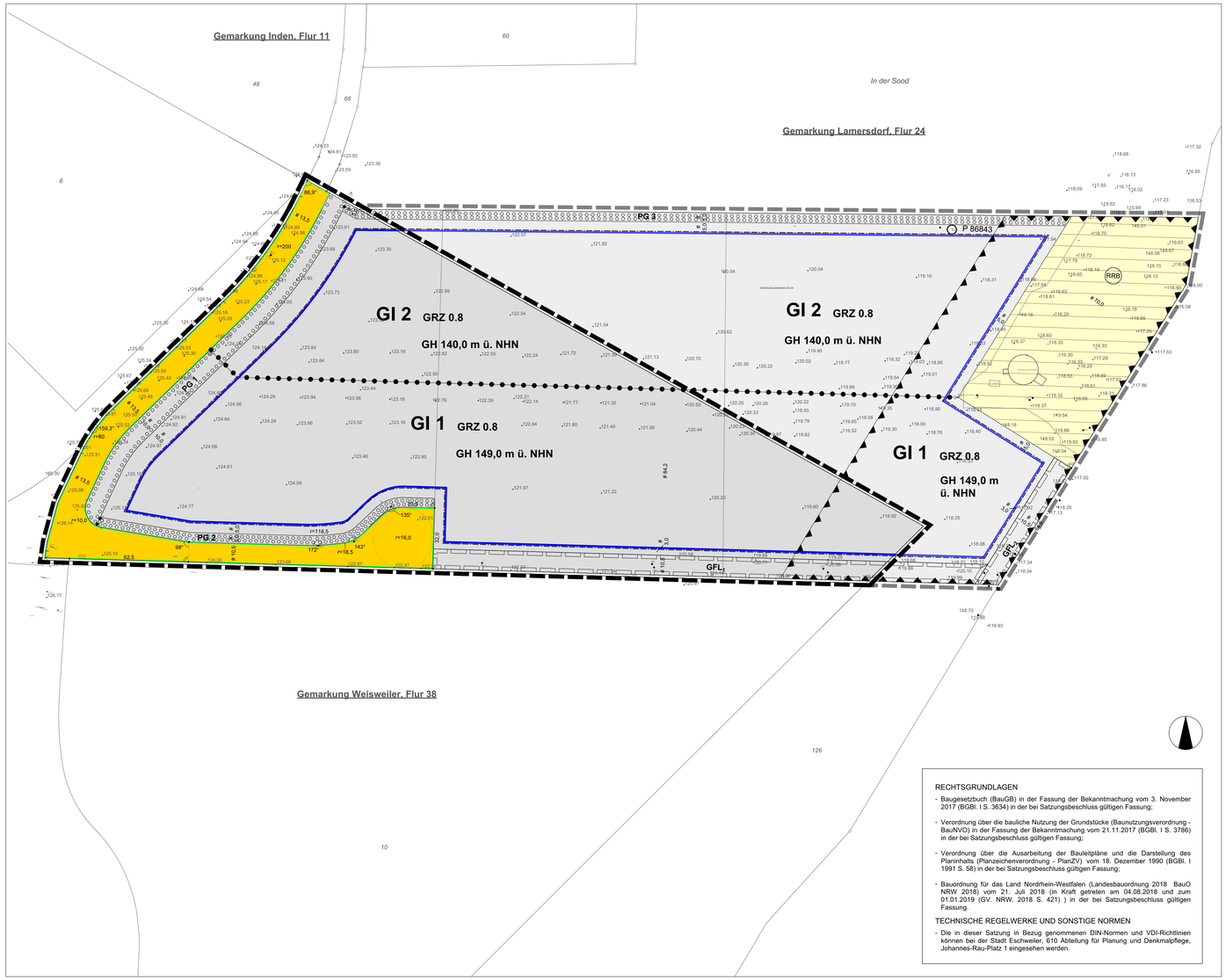
STADT ESCHWEILER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 262 - AM GRACHTWEG -



Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Industriegebiete

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

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig sind.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Industriegebieten (GI) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.4 In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Industriegebiet sind in den Teilgebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel, ermittelt nach dem Verfahren nach Nummer A 2.4 des Anhangs der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 GMBl 1998 S. 503 ohne Berücksichtigung von Richtwirkungen und Reflexionen, nicht überschreiten. Im Bauantrags-/Genehmigungsverfahren muss die Einhaltung der nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachgewiesen werden:

GI 1	L_{W}'' =	62 dB (A) / m² tags
	L_{W}'' =	42 dB (A) / m² nachts
GI 2	L_{W}'' =	62 dB (A) / m² tags
	L_{W}'' =	43 dB (A) / m² nachts

1.5 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind 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-IV 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 zuzuordnen sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-III ausgeschlossen.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III mit Emissionsgraden, die der Abstandsklasse IV ähneln, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen ggf. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass die o.g. festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV-VII sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad sind unter der Voraussetzung der Einhaltung der oben festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zulässig.
Folgende Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV-VII werden dabei zusätzlich ausgeschlossen:

Nr. 39	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
Nr. 40	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
Nr. 67	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
Nr. 72	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 m² oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
Nr. 77	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen.
Nr. 79	Oberirdische Deponien
Nr. 80	Autokinos
Nr. 86	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
Nr. 144	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
Nr. 186	Schrottplätze bis weniger als 1.000 m² Gesamtlagerfläche

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen begrenzt.
Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist NHN. Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile kann im Einzelfall zugelassen werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Auf den mit PG 1, PG 2 und PG 3 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen nicht zulässig.
4.2 Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, die in transparenter Form errichtet werden, und für querende überirdische Leitungstrassen.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

5.1 Im Bereich der GI 1 und GI 2 sind einzelne Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche in maximal 20 m Breite pro Betrieb zulässig.
5.2 Die Zulässigkeit von Zufahrten beinhaltet die Querung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:
GFL_1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deponiegesellschaft
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit PG 1, PG 2 und PG 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

PG1:	mindestens 20 % Gehölzflächen gemäß Pflanzliste 1 maximal 70 % Wildkrautfläche maximal 10 % versiegelte Fläche
PG2:	mindestens 40 % Gehölzflächen gemäß Pflanzliste 1 maximal 50 % Wildkrautflächen maximal 10 % versiegelte Flächen mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 100 m² Festsetzungsfläche
PG3:	mindestens 40 % Gehölzflächen gemäß Pflanzliste 1 maximal 60 % Wildkrautflächen

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des GI 1 und GI 2 ist je fünf ebenerdiger Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste 1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen.

7.3 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 20 standortgerechte hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

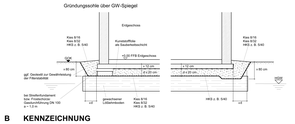
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche, 100 m parallel der ehemaligen Hausmülldeponie, sind folgende besondere Vorkehrungen zu treffen:
Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Unterhalb von Gebäuden ist - unter Erhaltung der sperrenden Löß/lehmschicht - die Sauberkeitsschicht als Gasflächendrainage gemäß der nachfolgenden schematischen Darstellung auszubilden. Die Flächendrainage muss über die Außenkanten der Gebäude hinausgeführt werden. Dieser Überstand muss in der Breite mindestens der Stärke der Flächendrainage entsprechen und darf weder überbaut noch versiegelt werden. Durchdringungen der Bodenplatte sind gasdicht herzustellen.

Leitungsgräben parallel zum Deponierand sind im Abstand von ca. 50 m, abgehende Leitungstrassen jeweils kurz hinter der Abzweigung, mit mindestens 1 m breiten Querriegeln aus bindigem Material zu verfüllen. Das verdichtete Material der Querriegel muss einen K - Wert von $\leq = 1 \times 10^{-8}$ m/s aufweisen.

Regelausführung: Einzel- und Streifenfundamente **Elastisch gebettete Bodenplatte**

Anwendungsfall: Gründungsboden: $k_f = 10^{-8}$ m/s
Gründungssohle über GW-Spiegel



B KENNZEICHNUNG

1. Baugrundbeschaffenheit/Aufgeschüttete Böden

Der gesamte Geltungsbereich ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials liegt im gesamten Plangebiet die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

C HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2. Begrünungsmaßnahmen, Tiere und Pflanzen

Es wird empfohlen, mindestens 10 % der Außenwandflächen der baulichen Anlagen pro Baugrundstück mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen.
Zu den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natrium-Hochdrucklampen) zu beleuchten; insbesondere ist die Verwendung von Quecksilberdampflampen auszuschließen, da ansonsten von benachbarten Ausgleichsflächen Insekten angelockt werden.

3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebauaümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird.
Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.
Aufgrund bindiger Bodenschichten kann es im gesamten Plangebiet zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Drainung gemäß DIN 4095 erforderlich machen.

4. Kampfmittelbeseitigung

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

D PFLANZLISTEN
(Hauptsächlich zu verwendende Pflanzenarten)

Pflanzliste 1

Bäume
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere

Hecken
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm (geschnitten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare i. Sp.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Pflanzliste 2

Straßenbäume
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm

Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 3

Kletterpflanzen
(zur Mauer-/Wandbegrünung)

selbstkletternd

Hedera i. Sp.	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein

mit Kletterhilfe

Clematis i. Sp.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Brautschleier
Wisteria sinensis	Blauregen

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
GH 140,0 m ü. NHN — maximal zulässige Gesamthöhe in Metern über Normalhöhennull

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für die Regenwasserbeseitigung
RRB — Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
Grenze der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Abgenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
Abgenzung unterschiedlicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger (siehe textl. Festsetzungen)
P 86843 — Grundwassermessstelle

8. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenzen
747 — Flurstücknummern
118.90 — Bestandshöhe ü. NHN

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 21.11.2017 (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. I 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (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 für Planung und Denkmalpflege, Johannes-Rau-Platz 1 eingesehen werden.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird bescheinigt.

Eschweiler, den ..03.03.2023..

.... 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 90) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: ... 15.01.19 ...

... Eschweiler..., den ..06.03.2023..

..... gez. Jürgen Gelbe ..... L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans 262 - Am Grachtweg - aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 23.10.2018 bekanntgemacht.

Eschweiler, den ..06.03.2023..

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 30.10.2018 bis 16.11.2018.

Eschweiler, den ..06.03.2023..

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

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 26.03.2019, in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 offengelegen

Eschweiler, den ..06.03.2023..

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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu gemäß § 10 Abs. 1 BauGB eingegangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ..09.03.2023.. übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Eschweiler, den ..20.03.2023..

.... gez. Leonhardt .... L.S. ..... gez. Fehr .....
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom..14. 04. 2023.. am ..15. 04. 2023 .. als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 26.04.2023

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

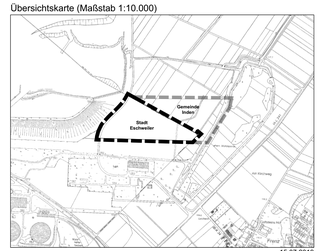
STADT ESCHWEILER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 262

- AM GRACHTWEG -

GEMARKUNG WEISWEILER M 1:1.000 FLUR 38

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



15.07.2019