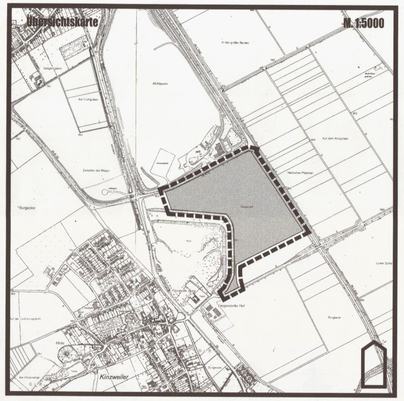
BAULEITPLANUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN -BURGACKER-

. AUSFERTIGUNG

VEP NR. 3

Übersichtskarte M. 1:5000



Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ...05.06.2001... gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am ...08.06.2001... bekanntgemacht.

Eschweiler, den 23.01.2003

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) Baugesetzbuches erfolgte vom ...26.06.2001... bis ...06.07.2001...

Eschweiler, den 20.01.2003

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ...19.04.2002... in der Zeit vom ...06.05.2002... bis ...07.06.2002... offengelegen.

Eschweiler, den 20.01.2003

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 13.11.2002 als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 20.01.2003

Bürgermeister Ratsmitglied

Erster und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ...19.03.2003... am ...20.03.2003... als Satzung in Kraft getreten.

Eschweiler, den 24.03.2003

Die Stadtverwaltung

Erster und Techn. Beigeordneter

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Eschweiler, den 13.01.2003

Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umwelt

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: 09.05.2002

Eschweiler, den 07.05.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ö. b. Vermesser

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August1997 (BGBl.IS.2141), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990. Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NW.S. 256/SGV.NW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

1. GI 2. GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1 überbaubare Fläche 2 nicht überbaubare Fläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20a BauGB)

Private Flächen für Ausgleichsmaßnahmen §9 (1) Nr. 25 BauGB

z.B. M 1 — Ausgleichsmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen Nr.3)

Abgrenzung unterschiedlicher Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BP — Bezugspunkt (Gebäudehöhen) 157,0m über Normal Null (üNN)

Abgrenzung unterschiedlicher Schallleistungspegel; siehe Textl. Fests. Nr. 3.1

vorgeschlagene Baumbepflanzung

H= max. 7,0m — maximal zulässige Gebäudehöhe

GW — Grundwassermessstelle

STAND: 05.02.2002



M. 1: 1000

0 10 50 100

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI) Zweckbestimmung: Logistikzentrum
Es wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GI festgesetzten Baufläche ausschließlich die Nutzungsart „Logistikzentrum" und die mit dem Betrieb dieser Nutzungsart verbundenen nachfolgend aufgeführten baulichen Nutzungen zulässig ist:

- Lagerhalle (Trockenlager) mit Rampen für die An- und Ablieferung
- Tiefkühlzentrum mit Rampen für die An- und Ablieferung
- Bürogebäude (Verwaltung)
- Technik-Riegel (technische Infrastruktur)
- Containerstation
- Service-Station (geschlossene Waschstraße sowie Dieseltankstelle für betriebseigene Nutzfahrzeuge)
- 2 Wohnhäuser (Betriebsangehörige)

2. Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel im Industriegebiet GI:

In der als Industriegebiet (GI) festgesetzten Baugebietsart sind nur Anlagenarten, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel die in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Flächen A, B, C und D) festgesetzten Tag- und Nachtwerte (tags: 6.00 bis 22.00 Uhrmachts: 22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten, zulässig.

Darüber hinaus gelten aufgrund des Zuschlages für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß § 6.5 der TA - Lärm folgende flächenbezogene Schallleistungspegel für Sonn- und Feiertage.

Fläche A:	72 dB (A)/ qm
Fläche B:	77 dB (A)/ qm
Fläche C:	60 dB (A)/ qm
Wandfläche D:	60 dB (A)/ qm
Fläche E:	50 dB (A)/ qm

Erläuterung zu Wandfläche D

Als Wandfläche D werden die im Bebauungsplan gekennzeichneten südöstlichen und südwestlichen Gebäudefassaden innerhalb der Fläche C definiert.

2.2 Gebäudehöhen (lärmabschirmende Wirkung)

Für die in Fläche C zu errichtenden Gebäudefassaden wird eine Mindesthöhe von 6,30 m über Lkw-Anfahrhöhe festgesetzt. Die Ladehofhöhe wird auf 155,70 m über Normalr - Null bestimmt.

3. Ausgleichs- / Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen

M 1 Dachbegrünung

Auf dereni M1 gekennzeichneten Dachflächen ist eine extensive Begrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

M 2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Anpflanzung von Bäumen parallel der benachbarten Straßen L 240 (Rue de Wattrelos) und K 10 (Mariadorfer Straße)
Bergahorn / Acer pseudoplatanus, Kaiserlinde / Tilia pallida, Hochstamm StU 18/20, 3 x v. mit Ballen im Abstand von 12-14 m.
Die Pflanzstreifen der Bäume sind in Verbindung mit M.7 mit einer Strauchpflanzung zu versehen (siehe Textl. Fests. und Anlagen, (Ausführung gem. Erläuterung M.7, jedoch ohne Bäume 1. Ordnung)

M 3 Gehölzanpflanzungen auf Parkplätzen:

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellplatzanlagen ist im Mittel für je 5 Stellplätze 1 Baum, Hochstamm, StU 16/18, 3 x v., mit Ballen zu pflanzen.

Es sind wahlweise die Arten: Acer platanoides 'Summershades'; Prunus avium 'Plena'; Pyrus calleryana 'Cantlicker'; Corylus Columa zu verwenden.

M 4 Baumpflanzungen auf Rasen-/ Wiesenflächen:

Baumreihen im Umfeld von Verkehrsflächen der inneren Erschließung (LKW-Wartespuren, Umfahrt) in Verbindung mit Rasen-/Wiesenflächen. Es sind Bäume Hochstamm StU 16/18, 3 x v., mit Ballen im Abstand von 8-10 m zu pflanzen.

Es sind wahlweise die Arten: Quercus rubra; Robinia pseudoacacia 'Frisia'; Quercus palustris i.S.; Quercus palustris, Quercus petraea, Gingko biloba zu verwenden.

M 5 Rückhaltung Niederschlagswasser

Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird auf der mit M5 gekennzeichneten Fläche das auf den Dachflächen des GI-Gebietes „Logistikzentrum" anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Rückhaltung sowie über eine Druckleitung die gedrosselte Einleitung in den Mertzbach.
Das Regenrückhaltebecken ist als Rohbodenstandort mit einer geringelten Gräser-/Staudenmischung als Initialansaat zu begrünen (5 g/m²). Die Böschungsneigungen sind so flach auszubilden, dass eine Mahd ohne Initialsaat als temporäre Kleingeräsee zu erstellen. Die gesamte Konzipe ist in Extensivweisen und Hochstaudenflächen analog M6 einzubinden.

M 6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Ansaat von Gräsern und Kräutern:

Anlage von extensiv gepflegten Offenlandbiotopen (Extensivwiese, Gras-/Hochstaudenfluren) in Verbindung mit Gehölzgruppen (Gebüsche, Baumgruppen) als Komplex

Extensivwiese:
Anlage: Wiesenansaat als Grässermischung mit Kräuter-Anteil, 25 g/m²
Pflege: 2 Schnitte/Jahr, Schnitthöhe 10 cm
- 1. Schitt ab 15. Juni
- 2. Schnitt ab 1. September

Schnittgut entfernen, alternativ Mulchschnitt durchführen.

Gras-/Hochstaudenflure:
Anlage: Saatmenge 5 g/m²
Pflege:
- 1. selektive Entbuschung bzw. Rodung verbuschender Bereiche
- 2. abschnittsweise Pflegemahd im Abstand von ca. 3-5 Jahren

Gehölzgruppen: es sind zu pflanzen:
- Bäume: Hochstamm oder Heister StU 16-18
- Sträucher: Gr. 100-150

Anordnung: Einzeln oder gruppenweise

Artenlisten:

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Faulbaum	Frangula alnus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

M 7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Strukturreiche Gehölzpflanzungen als Feldgehölz (flächig) oder Feldhecke (linear) mit Bäumen und Sträuchern in variierender Anordnung

Pflanzqualität:
Bäume: Heister 2 xv m B, 150-200
Sträucher: Str., 60-125, verpflanzt ohne Ballen
Anordnung: Sträucher im Verband 1,5 x 1,5 m
Bäume in Gruppen von 3-5 Exemplaren im Abstand von 2,0 x 2,0 m
je 100 m² Pflanzfläche ist jeweils eine Baumgruppe in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Artenliste:

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Echte Mispel	Mespilus germanica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Einfang der Gehölzränder ist im Übergang zu angrenzenden Flächen ein Gras/Krautstreifen von 1,0 – 3,0 m Tiefe, wie unter M5/M6 beschrieben, anzulegen.

M 8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen:

Anlage von flächigen, waldartigen Anpflanzungen mit Bäumen. Die Flächen grenzen an vorhandene Gehölzbestände an und/oder sind durch bei M7 vorgesehene strukturreiche Gehölzpflanzungen (Bäume u. Sträucher) einzubinden.

Artenliste und Verteilung (Anteil):

Buche	Fagus sylvatica	ca. 60 %
Hainbuche	Carpinus betulus	ca. ~~20 %~~ 5 %
Stieleiche	Quercus robur	ca. ~~20 %~~ 35 %

~~Pflanzung Forstpflanzen 60-100 im Verband 1 x 1 m~~

Pflanzung: Forstpflanzen 80-120, 2+2 Herkunftsgebiet 81005 (Rhein. Bergland) 1+1, Herkunftsgebiet 81146 (Nördl. Bergland)

Die Herkunft des Pflanzenmaterials ist auf den forstlichen Wuchsbezirk "westdeutsches Bergland" abzustimmen.

4. Kennzeichnung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht kein Anlass für die Kennzeichnung von Flächen, die wegen der Gefahren durch Bauunterlagebauflächen, Besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich von Gebäuden sind erforderlich. Daher wird der Geltungsbereich gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als: „Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind."

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 (1) BauGB wird der Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 (3) BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der Architekten KZA Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(Änderung nach Offenlage in rot)