

4.2. Städtebaucharta

STÄDTEBAULICHE UND ÄSTHETISCHE VORSCHRIFTEN

1. GRUNDPRINZIP

Die nachstehend festgelegte Städtebaucharta erläutert die Merkmale der industriellen und halbindustriellen Gebäude, die im Rahmen der Erschließung des Eupener Industrieerwartungsgebietes eine städtebauliche Einheit bilden sollen.

Die Charta soll eine gewisse Anzahl von Regeln definieren, um den Investoren und ihren Projektautoren zu helfen, bei der Planung im Sinne des Erschließungsprojektes vorzugehen, dem sie sich anschließen.

Grundsätzlich muß die Einhaltung dieser verschiedenen Regeln es gestatten, die Tätigkeiten und Gebäude gut in das Gelände zu integrieren. Diese Regeln sollen auch eine bestmögliche Kohärenz zwischen den verschiedenen Gebäuden und ihre Integration in den spezifischen Rahmen des Gebietes gewährleisten, so daß ein einheitliches Gebilde von guter allgemeiner Qualität entsteht.

So muß die Charta den ersten Investoren die Gewähr bieten, daß die Regeln, die sie eingehalten haben, ebenfalls durch die später Hinzukommenden eingehalten werden.

Durch die Unterzeichnung dieser Charta erklärt der Erwerber sich einverstanden, bei seinen gesamten Vorhaben die Regeln dieser Charta einzuhalten, seien es Projekte für Gebäude, für die Gestaltung des Umfeldes, für die Versorgungs- und Abwasserinfrastruktur, für Anpflanzungen, Änderungen des Bodenreliefs oder das Fällen von Bäumen.

Die Käufer können dem Verkäufer gegenüber in keinem Fall die Verweigerung der Bau- oder Betriebsgenehmigung oder irgendeine andere Verweigerung einer Verwaltungsgenehmigung geltend machen, um eine Annullierung des Verkaufs zu fordern oder irgendwelche Entschädigungen zu erhalten.

2. ZWECKBESTIMMUNG DES GEBIETES

Bei dem betreffenden Gebiet handelt es sich um ein Industriegebiet für die Niederlassung von Industrie- und Handwerksbetrieben im Sinne von Artikel 172 des CWATUP (Wallonisches Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuch), einschließlich Unternehmen mit Ergänzungstätigkeiten, wie Transport-, Warenbeförderungs-, Lager- und Großhandelsunternehmen. Unternehmen für den Einzelhandel mit Privatpersonen sowie Handelsunternehmen sind nicht zugelassen.

Grundsätzlich ist der Bau von Wohngebäuden nicht gestattet. Wenn die Sicherheit oder der einwandfreie Betrieb eines Unternehmens dies erfordern, kann jedoch eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder ein Mitglied des Sicherheitspersonals zugelassen werden. Diese Wohnung muß jedoch in das Volumen des beruflich genutzten Gebäudes oder seiner Büros integriert sein und den gleichen architektonischen Stil aufweisen. In jedem Fall muß das dem Gewerbe dienende Gebäude vor der Wohnung oder gleichzeitig mit dieser errichtet werden. Diese darf niemals an erster Stelle gebaut werden.

In diesem Gebiet sind Unternehmen ausgeschlossen, die stark verschmutzende Industrieemissionen (Geruch, Rauch, Lärm, Kanaleinleitungen) erzeugen sowie sogenannte "Schwerindustrien". Ferner sind Unternehmen oder Tätigkeiten im Gebiet ausgeschlossen, die gefährliche Stoffe in die Abwässer einleiten, so wie sie in den Listen 1 und 2 von Anhang 3 der Allgemeinen Ordnung vom 3. August 1976 (K.E. vom 3. August 1976, Belgischer Staatsanzeiger vom 29. September 1976) sowie im Anhang "Nordsee" der besagten Ordnung beschrieben sind.

In jedem Fall sind die geeignetsten technischen Mittel einzusetzen, um sowohl hinsichtlich des Geräuschs, des Lärms und der Emissionen gleich welcher Art als auch hinsichtlich der Verschmutzung durch die Abgänge den Schutz der Umwelt zu erreichen. Die Einleitung der Abwässer in die Kanalisation ist Pflicht und unterliegt den geltenden gesetzlichen Klärvorschriften.

Es ist ebenfalls untersagt, Buden, Schuppen, Waggons, Chalets, Frittenbuden sowie Werbetafeln aufzustellen, mit Ausnahme der Baustellenanlagen, die auf den Verkauf der Grundstücke der vorliegenden Parzellierung hinweisen, sowie der Schilder, auf denen der Name der Inhabersfirma der jeweiligen Parzelle angegeben ist.

3. TRENNGEBIETE

Die Trenngebiete sollen nicht bebaut werden. Dort sind Anpflanzungen möglich.

BEREICH A: 10 m breites Trenngebiet am Rand des Industriegebietes.

BEREICH B: 10 m breites Trenngebiet zwischen dem Gebiet A und dem Gebiet C. Es sollte keinerlei Erweiterungs- oder Instandsetzungsarbeiten an dem Bauernhof verhindern, der mit dem Dorf der Gemehreter Straße ein Ganzes bildet.

Der Hof kann instandgesetzt oder abgebrochen werden. Im Falle des Abbruchs ist das Trenngebiet überflüssig. In diesem Fall wird ein 10 m breiter Pufferstreifen am Rande des enteigneten Geländes bepflanzt.

BEREICH C: dieses Gebiet erstreckt sich in der Breite von der Enteignungsgrenze bis zu dem im Sektorenplan eingetragenen Wohngebiet.

BEREICH D: 10 m breites Gebiet zwischen der Grenze der privaten Baugrundstücke (Wohnungen), die im Sektorenplan Bestandteil des Industrieerwartungsgebietes sind.

Das übrigbleibende landwirtschaftliche Gebiet wird als Trennstreifen dienen, wenn seine hauptsächliche Zweckbestimmung für einen etwaigen Eisenbahnanschluß verwirklicht wird.

4. PUFFERSTREIFEN

Die 10 m breiten Pufferstreifen werden bewaldet, um einen Grünstreifen zwischen den Unternehmen und den angrenzenden Wohngebieten anzulegen. Der Pufferstreifen wird in einem absolut sauberen Zustand erhalten.

Die bestehenden Hecken und Laubbäume bleiben soweit wie möglich erhalten und werden gepflegt. Die Anpflanzungen müssen unbedingt mit heimischen Arten durchgeführt werden.

Notwendigendfalls können mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Anhöhen geschaffen werden. Diese Erhebungen werden maximal 2 m hoch sein.

Bei der Städtebauverwaltung wird eine Baugenehmigung zur Veränderung des Bodenreliefs gleichzeitig mit der Genehmigung für die Hauptstraßen beantragt.

5. PARZELLEGLIEDERUNG

Die Parzelleneinteilung entspricht dem Bedarf der einzelnen Antragsteller. Diese Gliederung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Hecken und bemerkenswerten Bäume. Sie bleiben soweit wie nur möglich erhalten.

Die endgültige Parzelleneinteilung wird schrittweise im Zuge des Verkaufs der Lose entsprechend dem obengenannten Grundsatz vorgenommen, so daß die Bauwerke ohne übertriebene Störung in das bestehende natürliche Gefüge integriert werden können.

6. STANDORT DER BAUWERKE

SEITLICHER ABSTAND

Der seitliche Abstand eines jeden Bauwerks zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens sechs Meter.

RÜCKWÄRTIGER ABSTAND

Der rückwärtige Abstand zur Grundstücksgrenze oder zur Grenze des Pufferstreifens beträgt mindestens sechs Meter. ?

Falls ein Pufferstreifen oder ein Trenngebiet vorhanden ist, entspricht die Grenze der bebaubaren Grundstücke der Innengrenze des Pufferstreifens.

STRAßENFRONT

Der Mindestabstand an der Straßenseite beträgt 10 Meter bis zur Grenze des öffentlichen Eigentums.

7. BAUWERKE

ARCHITEKTUR

Die Bauwerke können als einziges oder mehrfaches Volumen durch Anordnung oder Einfügung von einfachen Formen errichtet werden. Sie müssen jedoch ein weitgehend einheitliches Aussehen behalten.

Die Maximalhöhe der Bauwerke darf nicht mehr als 12 Meter betragen. Bei Dächern mit geneigten Flächen beträgt die maximale Firsthöhe 15 Meter.

BAUSTOFFE

Alle Gebäudewände werden sowohl vorne als auch seitlich und rückwärtig mit den gleichen Baustoffen für Fassaden ausgeführt. Die Verarbeitung hat einwandfrei zu erfolgen, und sowohl das Aussehen als auch der Unterhalt müssen eine große Dauerhaftigkeit aufweisen.

Im Sinne der Einheitlichkeit dürfen höchstens drei von der Struktur und dem Farbton her unterschiedliche Baustoffe für die Errichtung aller Außenwände des Bauwerks verwendet werden. Öffnungen werden hierfür nicht berücksichtigt.

In Anbetracht des Geländes und des Umfeldes sowie der architektonischen Merkmale der Region dürfen diese Baustoffe nie glänzend sein. Sie sind vorzugsweise in einem mittelgrauen, graubeigen oder dunkelgrauen Farbton zu wählen. Außerdem ist bei der Auswahl auf eine gute Witterungsbeständigkeit und das Vermeiden eines vorzeitigen Alterns zu beachten.

Die Baustoffe werden so gewählt, daß sie ein harmonisches und nüchternes Ganzes bilden. Farben sind nicht ausgeschlossen, werden aber nur als begleitende Elemente eingesetzt.

8. UMGEBENDER BEREICH UND ANPFLANZUNGEN

Der umgebende Bereich besteht aus den nicht bebauten Flächen. Er wird als Zufahrtswege und Parkplätze oder als Rasen, der vorzugsweise mit Anpflanzungen zu verzieren ist, ausgeführt, oder aber im natürlichen Zustand belassen. In jedem Fall ist er in einem einwandfrei sauberen und gepflegten Zustand zu erhalten.

Das Pflanzen von hochstämmigen Bäumen ist Pflicht. Jeder Käufer muß die Parzelle innerhalb eines Jahres nach der Beendigung der Rohbauarbeiten mit Laubbäumen bepflanzen, wobei die Mindestzahl drei Bäume je 1000 m² Grundstück beträgt.

Die neuen oder bestehenden, beibehaltenen oder entfernten Anpflanzungen müssen bei der Beantragung der Baugenehmigung im Lageplan angegeben sein.

Bestehende Hecken und Laubbäume werden soweit wie möglich beibehalten und unterhalten. Hecken und Bäume entlang der Straßen können an den Zufahrten zu den Parzellen der Unternehmen entfernt werden.

Für die Anpflanzungen kommen ausschließlich heimische Arten von Laubbäumen in Frage.

9. PARKPLÄTZE

Es werden ausreichend Parkplätze für Fahrzeuge entsprechend der ausgeübten Tätigkeit und gemäß den diesbezüglichen Rechtsbestimmungen vorgesehen. Das Parken auf öffentlicher Straße ist nicht gestattet. Es ist jedoch in dem Abstandsbereich an der Straßenseite zugelassen, wenn dieser Parkplatz durch eine niederstämmige Anpflanzung vom öffentlichen Eigentum getrennt wird und über eine einzige Zufahrt oder gegebenenfalls eine Zufahrt und eine Ausfahrt verfügt.

Die Parkplätze sowie die Zufahrten müssen unbedingt in der Akte zur Beantragung der Baugenehmigung eingezeichnet sein.

Bei der Gestaltung der äußeren Rangier- und Parkflächen ist der Einsatz von wasserdurchlässigen Baustoffen erwünscht, um einerseits das natürliche Abfließen von Regenwasser und das Versickern ins Grundwasser so wenig wie möglich zu behindern und andererseits die in die Kanalisation abfließende Wassermenge zu verringern.

Außerdem werden die Parkflächen mit Bäumen bepflanzt, und die Straßen und Wege sind unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes anzulegen; die Gestaltung erfolgt mit Baustoffen und Pflanzenarten, die harmonisch zum Ortsbild und zu den Gebäuden passen.

10. TECHNISCHE ANLAGEN IM AUßENBEREICH

Technische Anlagen im Außenbereich, wie:

- Lagerflächen
- Tanks
- Kühlaggregate, usw.

sind soweit wie möglich durch geeignete Anpflanzungen in die Landschaft zu integrieren. Diese Anlagen, ihr Standort sowie die Maßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild müssen in der Akte zur Beantragung der Baugenehmigung eingezeichnet sein.

11. EINFRIEDUNGEN

Es ist erwünscht, die Grundstücke nicht mit Einfriedungen abzugrenzen, damit das Landschaftsbild nicht durch Maschendraht zerstückelt wird.

Falls sie jedoch zu rechtfertigen sind, müssen sie soweit wie möglich in die Anpflanzungen integriert werden, ob es bestehende und beibehaltene oder neu angelegte sind.

Die Einfriedungen an der Straßenseite sind vorzugsweise aus einer lebenden Hecke mit heimischen Arten auszuführen, die gegebenenfalls durch eine herkömmliche Metalleinfriedung ergänzt wird, wenn die jeweilige Tätigkeit dies rechtfertigt.

12. ABWÄSSER

a) Gebäude und andere Bauwerke, die entlang einer mit einem Kanal ausgestatteten Straße errichtet werden, sind verpflichtend daran anzuschließen, sowohl für industrielle Abwässer als auch für Haushaltsabwässer.

Die Bodenhöhe des Erdgeschosses hängt hauptsächlich von der Ebene der Kanalisation ab. Sie legt wenigstens 50 cm über der natürlichen Höhe am Standort des Bauwerkes, vorausgesetzt, die Anschlußhöhe an den Kanal läßt dies zu.

b) In den anderen Fällen ist eine vollständige Anlage zur Aufbereitung der Abwässer zu errichten, die insbesondere folgendes umfaßt: Klärgrube, Entfetter, Flockungsmittel (Bindung von Kolloiden) und Verrieselungsbett mit Sandfilter. Das System und die Größe der einzelnen Elemente werden entsprechend dem Betrieb (Beschaffenheit und Menge der Abwässer) zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung oder zum Zeitpunkt der Verwirklichung festgelegt.

Dieses Problem wird bei der Erörterung des Vorentwurfs behandelt.

Das Anlegen eines unterirdischen Regenwasserspeichers für mindestens 10.000 Liter ist Pflicht, wobei der Überlauf in das bestehende Kanalisationsnetz führt.

c) Heizöltanks sind unterirdisch zu verlegen, wobei ein dichtes und begehbare Becken zu diesem Zweck anzulegen ist.

13. FIRMENZEICHEN UND WERBUNG

Es wird kein Element zugelassen.

Nur der Hinweis auf das Unternehmen (Firmenzeichen) ist gestattet. Dieses Element muß verpflichtend Bestandteil der Akte zur Beantragung der Baugenehmigung sein.

14. ANSCHLÜSSE

Im Einvernehmen mit den Verteilungsgesellschaften werden alle Einzelanschlüsse zu Lasten der einzelnen Loserwerber soweit wie möglich unterirdisch ausgeführt.

15. ABWEICHUNGEN

Wenn die Umstände es erfordern, kann mit dem Einverständnis der Städtebauverwaltung sowie des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums von den vorliegenden Vorschriften abgewichen werden.

RECHTSKLAUSELN

In allen Übertragungs- oder Erklärungsurkunden bezüglich gleich welchen Loses müssen das Bestehen des vorliegenden Lastenheftes mit den städtebaulichen und ästhetischen Bedingungen erwähnt werden sowie den neuen Anspruchsberechtigten die Einhaltung auferlegt werden.