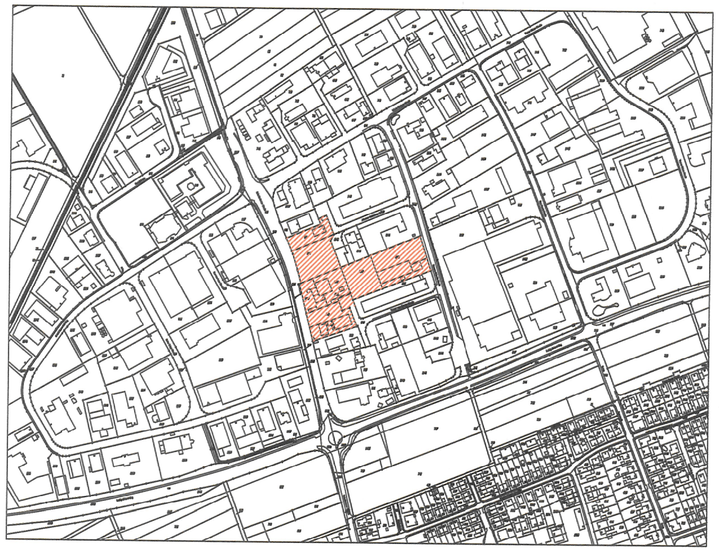
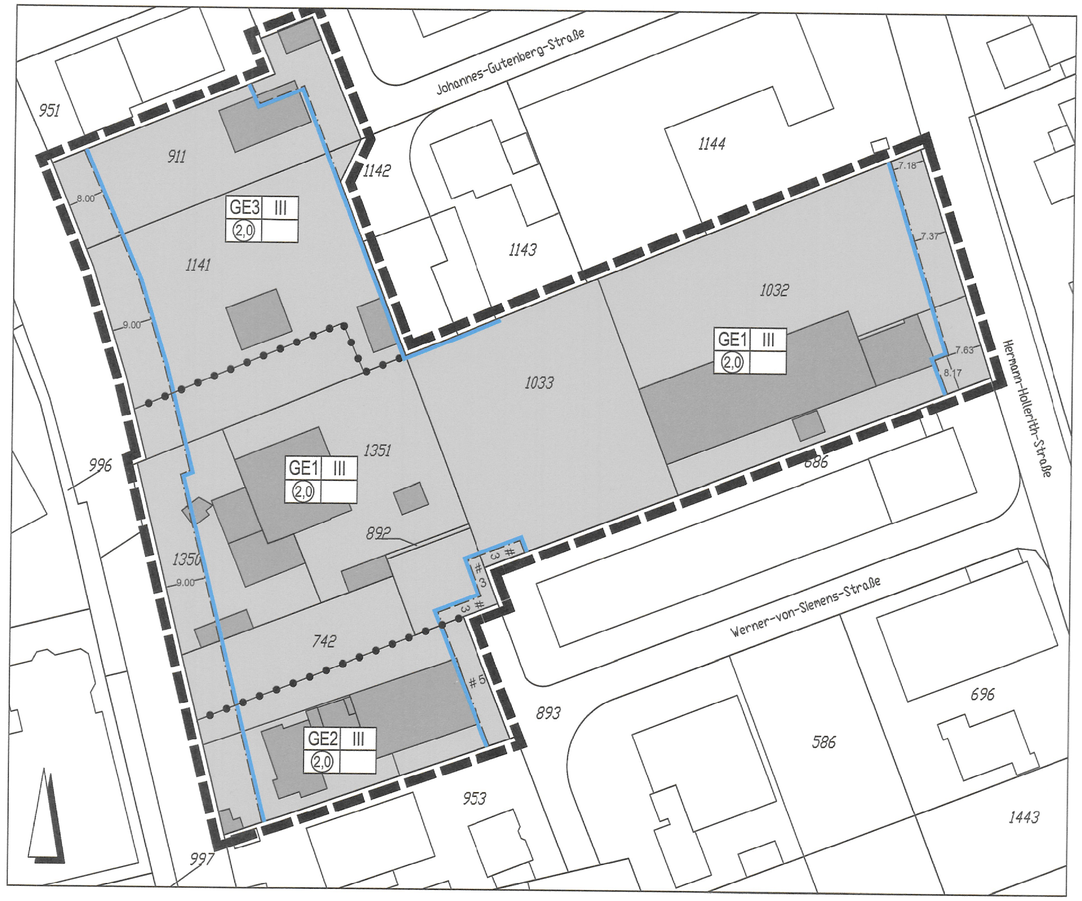
Bebauungsplan Nr. 3,
- Gewerbegebiet - 22. Änderung
M.: 1 : 1.000





Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)**

1.1. Gewerbegebiet GE

Ausschluss von Nutzungen nach dem Abstandserlass 1998

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird im gesamten Gewerbegebiet entsprechend der textlichen Festsetzungen von BP Nr. 3 - 15. Änderung festgesetzt, dass folgende Nutzungen gemäß Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 (MBL NRW S 743 - 766) nicht bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

Nr. 127 Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag,

Nr. 130 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig,

Nr. 131 Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen, ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle,

Nr. 132 Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub der von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie

Nr. 149 Schrottplätze.

Ausnahmen sind nur im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes in den Bereichen GE1 und GE2 zulässig (Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2).

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Bordellen

In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Des Weiteren wird für den Bereich des Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen festgesetzt.

1.1.1. Gewerbegebiet GE1

Im GE1 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen darüber hinaus im Rahmen dieser Regelung Abfallbehandlungsanlagen zur Verwertung von Papierzöpfen in einer Halle (Anlagen gemäß der Ziffern 8.1.1.5 (V), 8.11.2.4 (V) und 8.12.2 (V) des Anhangs der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973)) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung betrieben werden und der Abstandsklasse entsprechen.

Zudem ist der Weiterbetrieb von bestandsgeschützten Abfallbehandlungsanlagen (Anlage gemäß Ziffer 8.12.3.2 (V) des Anhangs der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973)) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO zulässig.

1.1.2. Gewerbegebiet GE2

Im GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Freiflächen sind nur als Abstell- oder Bewegungsflächen, die den allgemeinen Betriebsabläufen dienen, jedoch nicht zur Abfalllagerung und Abfallbehandlung genutzt werden, zulässig. Solche Betriebe sind ausschließlich innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.

1.1.3. Gewerbegebiet GE3

Im GE 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

Eine Nutzung als Abfallanlage einschließlich der Lagerung und Behandlung von Abfall wird ausgeschlossen.

1.1.4. Außengeräusche (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Für die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 db(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 db(A) übersteigen (z.B. bei nächtlichem LKW-Verkehr)

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen" auszugehen:

tagsüber 65 dB (A)
nachts 50 dB (A)

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

HINWEISE

A. Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, da unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht.

B. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T. Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten."

C. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

D. Der Vorhabenbereich befindet in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Der Planungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberflache führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

E. Alle Schmutz- und Niederschlagswässer sind an den öffentlichen Kanal zu schließen.

F. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte (Anlage der Begründung) sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den *Leitfaden* auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

G. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Baesweiler, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanungsabteilung, Grabenstraße 11, 52499 Baesweiler, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude (nachrichtlich übernommen)

GE1 III (2,0)

GE = Gewergbegebiet
III = Anzahl Vollgeschosse
(2,0) = Geschossflächenzahl

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 20.12.2022 gemäß § 2 (1) in Verbindung mit dem § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 22. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 03.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 04.07.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezementin

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 02.07.2024 in der Zeit vom 04.07.2024 bis 05.08.2024 offengelegen.

Baesweiler, 06.08.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezementin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 21.11.2024 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 22.11.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezementin

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60 / 601 -
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 1180, 52490 Baesweiler
Telefon 02401 / 800-0,
Fax 02401 / 800-117

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

(weil unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen)

Anlage 1: Auszug aus dem Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973)

Nr.	Anlagenbezeichnung	Verfahrensart	Anlage gemäß Art. 10 der RL 2010/75/EU
1	2	3	4
8.	**Verwertung und Beseitigung von gefährlichen Stoffen**		
8.1	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder in Behältern gefasster gasförmiger Abfälle, Depotgase oder anderer gasförmiger Stoffe mit brennbaren Bestandteilen durch		
8.1.1.5	weniger als 75 Tonnen nicht gefährlichen Abfall je Stunde in einer Verbrennungsanlage Abfall der Abfallkategorie A 1 und A 3 nach der Abfallverordnung verbrannt wird und sie Feuerungswärmeleistung 1 Megawatt oder mehr beträgt	V	
8.11	Anlagen zur		
8.11.2	sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch die Nummern 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität von		
8.11.2.4	nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag	V	
8.12	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Einsammelmengen handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei		
8.12.2	nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr	V	
8.12.3.1	einer Gesamtlagerfläche von 1 000 bis weniger als 10 000 Quadratmetern oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 bis weniger als 1 500 Tonnen	V	

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 19.11.2024 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 20.11.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezementin

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

GEMEINDEORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S.966)

BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S.1162)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Baesweiler, 20.11.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezementin