Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3A, 5. Änderung:

Die Festsetzungen für die 5. Änderung setzen sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3A, der 4. Änderung zusammen und der 5. Änderung

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vcm 08.12.1986, der Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 26.06.1984 werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Nutzungseinschränkungen in den Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO.

1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstanderlasses 1990 nicht allgemein zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses 1990 ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Einzel- und Großhandelsbetriebe nicht zulässig; ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit Artikeln, die auf dem Grundstück selbst produziert oder ver- und bearbeitet werden, zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Geschäftsgebäude nicht zulässig.

1.5 Anlage 1 - Abstandserlass - RdErl. d. MVRL vom 21.03.1960

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen an den Verkehrsflächen sind Garagen, Stellplätze und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. In diesen Flächen sind ausnahmsweise zulässig:

Einfriedungen, Böschungsmauern, Garageneinfahrten, allgemeine Zufahrten und Zugänge sowie Werbeanlagen.

3. Flächenversiegelung

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme aus der Sicht der Landschaftsökologie und Landschaftsplanung ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes auf ein Mindestmaß zu beschränken, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planes gewährleisten zu können.

Für größere Außenlagerflächen sind je nach Nutzungsgrad (keine Verschmutzung durch grundwasserbelastende Stoffe) teilversiegelte Flächen wie Rasen, Fugen, Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. nur Schotter zu verwenden (s. landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

Textliche Festsetzungen der 4. Änderung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVNO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich - die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

Gemäß Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 (MBL NRW. S.743-766):

Nr. 127 Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden mit der 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 sowe 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 oder Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie

Nr. 149 Schrottplätze.

Des Weiteren wird für den Bereich des Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen der 5. Änderung:

Der Umweltbericht ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Festsetzung der Hecke im Bestand

Die im Änderungsbereich befindliche Baumhecke war im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3A Bestandteil einer Gewerberandeingrünung. Der nur noch in Teilen vorhandene Rest ist als Relikt der ursprünglichen Bepflanzung zu sehen und wird als Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

HINWEISE

A.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehntnofstr. 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. (§§ 15, 16 DschG NW).

B.

Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau
Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

C.

Grubenwasseranstieg durch den Steinkohlebergbau
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, 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.





Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 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

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 5 Abs.3 Nr.1 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

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

GE	III
0,7	a
(2,0)	

GE = Gewerbegebiet
III = Anzahl Vollgeschosse
0,7 = Grundflächenzahl GRZ
a = abweichende Bauweise, die max. Gebäudelänge darf 150m nicht überschreiten
(2,0) = Geschossflächenzahl GFZ

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 17.12.2019 gemäß § 2 (1) in Verbindung mit dem § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich, 5. Änderung - aufzustellen. Der Beschluss wurde am 04.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 05.03.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom --.--.---- bis --.--.----

Baesweiler, den --.--.----
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 17.12.2019 in der Zeit vom 12.03.2020 bis 14.04.2020 offengelegen.

Baesweiler, den 15.04.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, den 27.05.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 27.05.2020 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, den 28.05.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.S.I 3634) in der zurzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (GGBl. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der zurzeit geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in cer zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666 / SGV.NRW. 2023) in der zurzeit geltenden Fassung

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

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

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, den 27.05.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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)

Bebauungsplan Nr. 3 A
- Gewerbegebiet östlich -
5. Änderung

M.: 1 : 1000