

LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.3.1. Gewerbegebiete (Gliederung gem. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung
   0,7 Grundflächenzahl
   III Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.2. Strassenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Elektrizität

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

15.11. Umgrenzung der Flächen, in denen humose Böden anstehen können

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

A Nicht überbaubare Flächen gem. Ziffer 14 der textl. Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet westlich -, Änderung Nr. 4

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den derzeit gültigen Fassungen, werden folgende textliche Festsetzungen erlassen.

Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO.

1. Im Gewerbegebiet (Gliederungsbereiche GE 1 - GE 3) sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. Die gemäß § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) BauNVO im gesamten Planbereich nicht zulässig.

3. Im gesamten Planbereich sind die Betriebsarten des NRW-Abstandserlasses 2007, Abstandsklasse V, Nrn. 127 - 133 und Nr. 186 nicht zulässig. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß Ziffern 7, 9 und 11 dieser Festsetzungen wird ausgeschlossen.

   Neben dem Ausschluss nach Abstandsklassen sind zusätzlich alle Anlagen der Gruppe 8 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (in der zuletzt gültigen Fassung) ausgeschlossen.

4. Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 3 C, Änderung Nr. 4, sind Bordelle nicht zulässig.

5. Im Bereich GE 1 ist Nachtarbeit nur zulässig, wenn der Nachweis erfolgt ist, dass im angrenzenden „allgemeinen Wohngebiet" (WA) der Nachtgrenzwert von 40 dB/A außen eingehalten wird.

6. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 sind die gem. § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des NRW-Abstanderlasses 2007 nicht zulässig.

7. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind im Gewerbegebiet GE 1 gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO 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 nicht überschreiten.

8. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 2 sind die gemäß § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstanderlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

9. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind im Gewerbegebiet GE 2 gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO 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 nicht überschreiten.

10. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 sind die gemäß § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des NRW-Abstandserlasses 2007 nicht zulässig.

11. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind im Gewerbegebiet GE 3 gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO 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 nicht überschreiten.

12. In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3 ist die Zulässigkeit der gemäß § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung nach der Sicherung des Lärm- Immissionsschutzes zu bestimmen.

    Es ist zu bestimmen, dass die Außenbauteile nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird.

    Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

    Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

    Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rolladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster.

    Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

    Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen dB(A)-Wert im Gewerbegebiet auszugehen.

13. Die Zulässigkeit gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird auf max. eine Wohnung je Betriebsgrundstück beschränkt.

14. Baugrundgutachten:

    Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Gewerbegebiet westlich -, Änderung Nr. 4, wird festgesetzt, dass im Rahmen des Bauantrages ein Baugrundgutachten zu erstellen ist.

15. Auf den mit „A" gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Die Flächen sind als Rasen- und Bodendeckerflächen oder als hochwertigere Grünflächen zu gestalten.

    In Ausnahmefällen ist eine Zufahrt in der für eine sichere Erschließung erforderlichen Breite des jeweiligen Grundstücks eines Gewerbebetriebes zulässig.

16. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 4 und 6, § 18 (1) BauNVO:

    16.1 Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wie folgt als Höchstmaß über einen Bezugspunkt festgesetzt:

    FH - max. Firsthöhe: 12,00 m über Bezugspunkt.

    16.2 Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen (max. 12,00 m) werden zwischen dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem obersten Dachanschluss (§ 18 (1) BauNVO) gemessen.

    16.3 Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise geringfügig überschritten werden [(max. 2,00 m) (§ 16 (6) BauNVO)].

Hinweise:

1. Im Bereich des Schutzstreifens für die 35-kV-Freileitung sind leitungsgefährdende Verrichtungen, Unterbauungen oder Anpflanzungen etc. in der Schutzstreifenzone verboten.

2. Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen der Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Bodenbefunde aufweist, ist dies der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

17. Grünordnerische Festsetzungen:

17.1 Erhaltungsgebot:

Vorhandene Begrünung (Sträucher und Einzelbäume) entlang der K 27 (Übacher Weg) nördlich der Umspannanlage und am nordwestlichen Ende des Stippenweges, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegen, **sind unverändert** zu erhalten.

Soweit Flächen aus diesen vorhandenen Begrünungen im Rahmen von Straßenbauarbeiten etc. kurzfristig in Anspruch genommen werden (Baustellenzufahrt etc.) sind sie in der nachfolgenden Pflanzzeit zu ersetzen.

Die vorhandenen Begrünungen entlang der K 27 (Übacher Weg), südöstlich der Umspannanlage und am nördlichen Ende des Beckfleßes sind auf Dauer zu erhalten und durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (BB 1 und HK 21) zu ergänzen.

17.2 Pflanzgebote:

Biotoptyp BB 1 Gebüsche und Sträucher als freiwachsende Hecke aus standorttypischen Sorten mit Einpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen (standorttypische Sorten s. nachfolgend) mit mittlerem Stammholz.

Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung dürfen die Sträucher eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Artenliste Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU. 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Artenliste Sträucher und Heister:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher o. Heister, 2 x v., 100 - 150 cm Höhe

Artenliste Hecken:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Taxus baccata	- Eibe

Pflanzqualität: Strauch, 2 x v., H 100 - 150 cm, 4 Pflanzen/lfdm.

Biotoptyp HY 2 = Schotterrasen als Mindestqualität für die nicht überbaubaren Gewerbegrundstücksflächen.

Einsaat als Industrie-/Gewerberasen unter Beimischung von 20 % Wildblumen-/kräutersamen.

Biotoptyp HK 21 = Baumwiese.

Baumarten wie unter Biotopart BB1.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU = 16 - 18 cm, durchgehender Leittrieb, 1 Baum je 150 qm Fläche.

Wiesenfläche als extensive Nutzung, nur 2 x im Jahr erfolgt eine Mahd.

Biotoptyp BF 43 = Straßenbäume als Baumreihe in unversiegelter Fläche als Straßenbegleitgrün.

Baumarten:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Ginkgo biloba Fastigiata	- Fächerblattbaum
Aesculus hippocast. ‚Baumannii'	- gefüllt blühende Rosskastanie
Tilia cordata Greenspire	- Stadtlinde
Tilia cordata Rancho	- Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU = 18 - 20 cm, durchgehender Leittrieb.

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch erneute Bekanntmachung vom 15.04.2016 als Satzung gem. § 214 Abs. 4 rückwirkend zum 30.03.2011 in Kraft getreten.

Baesweiler, 15.04.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bei dieser 2. Ausfertigung handelt es sich um eine gegenüber dem Ursprungsplan, der für unwirksam erklärt wurde, geänderten Fassung.

Baesweiler, 12.04.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 14.09.2010 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 c - Änderung Nr. 4 - aufzustellen. Der Beschluss wurde am 22.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 23.09.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 30.09.2010 bis 02.11.2010

Baesweiler, 03.11.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 3C
-Gewerbegebiet westl.-
Änderung Nr. 4
2. Ausfertigung

M.: 1 : 1000

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 14.12.2010 in der Zeit vom 27.01.2011 bis 02.03.2011 öffentgelegen.

Baesweiler, 03.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 15.03.2011 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 16.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

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

Auffertigung:
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, 31.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 30.03.2011 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 31.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gemeindeordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666/SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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)

In dem Teilbereich des südlichen Kreisverkehrtes, der der ehem. Zechenstandort berührt, können Altlasten vorgefunden werden.

Erdarbeiten sind durch die Untere Bodenschutzbehörde zu begleiten.