

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 3 D - Gewerbegebiet Nord -

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

1. **Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO:**

   1.1 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3 D, Gliederungsbereich a, sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 2007 **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.

   1.2 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gliederungsbereich b, sind die gem. § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

   Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind gem. § 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.

2. Im Gewerbegebiet der Gliederungsbereiche a und b sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig.

3. Zum Eigenschutz für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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).

   Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Rolladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße haben wie Fenster. Schlafräume müssen mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

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

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

   tags 65 dB (A)
   nachts 50 dB (A).

   Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D die nachfolgenden Nutzungen **nicht** zulässig sind:

   Gemäß Abstandsliste 2007 die Nrn. 127 - 133 und Nr. 186.

5. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D die nachfolgenden, gem. § 8 (2) 1 und 2 und § 8 (3) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig sind:

   - Bordelle,
   - bordellähnliche Betriebe ,
   - Sex Shops.

6. 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.

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

7. **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB):**

   Aufgrund des Bodengutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 D wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

   Die Niederschlagswässer sind über die Mischkanalisation abzuleiten, da die Ableitung aller Regenwässer des Plangebietes in das im Nahbereich vorhandene Beeckfleß unwirtschaftlich ist.

   Ausnahmsweise wird für die an das Beeckfleß angrenzenden Grundstücke das Abschlagen der unbelasteten Regenwässer in das Beeckfleß zugelassen. Hierzu sind im Rahmen der Abschichtung die Vereinbarungen mit der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde des Kreises Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

8. **Grünordnerische Festsetzungen:**

   Vorbemerkung:

   Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind zum Ausgleich des Eingriffes Maßnahmen am Rande des Plangebietes vorgesehen.

   Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Herstellung von Baumwiesen und Feldgehölzpflanzungen. Diese Flächen sind zu den Gewerbegebietsflächen durch einen dauerhaften Zaun abzugrenzen.

   Der landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baumarten:

8.1 Baumwiese entlang Beeckfleß:

Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Knackweide
Ulmus laevis	-	Feldulme
Quercus robur	-	Stieleiche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

8.2 Feldgehölzpflanzung mit Einzelbäumen:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Holunder
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 1 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Sträucher und Heister:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

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

8.3 Baumwiesen Nordwestrand:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Holunder
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 1 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Hecken:

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

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Anzahl: 4 Pflanzen/lfdm.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

   1.3.1. Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

   3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

   6.1. Straßenverkehrsflächen

   6.2. Straßenbegrenzungslinie

   6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

   9. Grünflächen

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 Boden, 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 besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

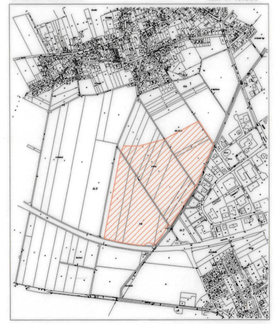
   15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
   Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (humose Böden)

   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

Übersicht

M.: 1: 10.000



HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde), d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

2. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 06.07.2010 gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in den Bebauungsplan Nr. 3 D „Änderung" Nr. 1 einbezogen. Der Beschluss wurde am 06.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 12.07.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 27.10.2008 bis 27.11.2008

Baesweiler, 28.11.2008
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 3 D -Gewerbegebiet Nord- Änderung Nr. 1

M.: 1 : 1000

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluss des Rates vom 16.12.2008 in der Zeit vom 06.02.2009 bis 09.03.2009 öffentlich gelegen.

Baesweiler, 11.03.2009
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 06.07.2010 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 07.07.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60 / 601 -
Marktstraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 1140, 52490 Baesweiler
Telefon 02401 / 800-0
Fax 02401 / 800-117

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

Baesweiler, 07.07.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 08.07.2010 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 12.07.2010
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 23.01.1990 (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 (GV/NW 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.

(wegen der Plangebiet der Bergbau umgeht und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen)

Entarbeiten sind durch die Untere Bodenschutzbehörde zu begleiten.