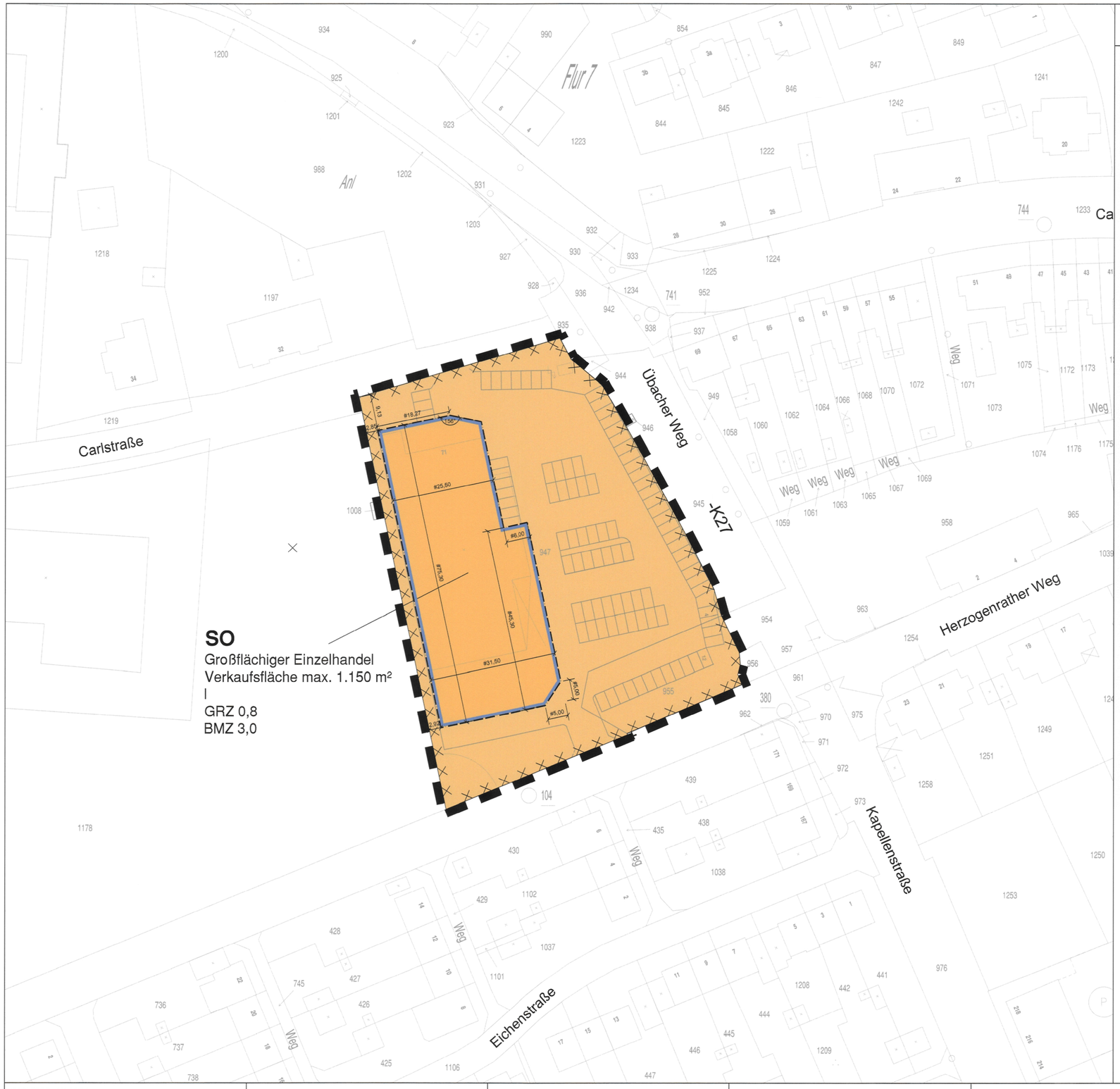


Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind

- „großflächiger Einzelhandel" mit insgesamt max. 1.150 qm Verkaufsfläche. Mindestens 90 % der Verkaufsfläche müssen auf folgende Sortimente (=Kernsortiment) gem. der Baesweiler Liste zur Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente entfallen:
  Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Klassifikation vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 2003 – WZ 2003):
  - 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmittel;
  - 52.31 Apotheken;
  - 52.33 kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel;

  Der Anteil der nicht – nachversorgungsrelevanten Sortimente wird auf max. 10% der Verkaufsfläche festgelegt.
- betriebsbedingte Lagerräume,
- betriebsbedingte Büroräume,
- Sozial- und Sanitärräume,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

B. KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB

Altlastenverdachtsfläche
Für den gekennzeichneten Bereich liegt ein Altlastenverdacht vor, nachdem sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Altlastenverdachtfläche Kataster Nr. 5003/0001 – ehemalige Grube Carl-Alexander befindet. Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind, sind vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen abzustimmen bzw. als Stellungnahme vorzulegen.

C. HINWEISE

Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen
Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen 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. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Grubenwasser / Bodenbewegungen
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstanddurch 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.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde oder Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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 Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Aelxander I". Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft".

Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland„ der Wintershall Holding GmbH Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für einen Bebauung oder für ein Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Die Wintershall Holding GmbH hat in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten unternommen.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Haldenvorgelände", so fern sie nicht durch die oben aufgeführten Festsetzungen für den Änderungsbereich aufgehoben werden, fort.

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 54 "Haldenvorgelände"
9. Änderung

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

SO — Sondergebiet (§11 (3) BauNVO)
Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
BMZ 3,0	Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

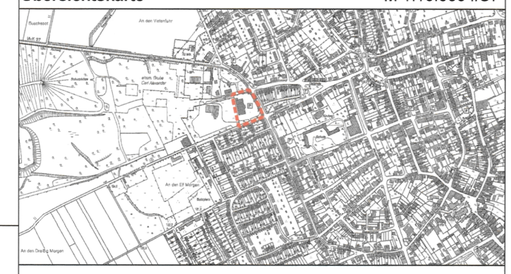
Kennzeichnungen
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Übersichtskarte M 1:10.000 i.O.



RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl.IS. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990(BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndG vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688), in Kraft ab dem 29.12.2010

1. Bebauungsplangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters (Stand .....) übereinstimmt.

Der Bebauungsplan ist in seiner digitalen Form an ein einfaches Koordinatensystem gekoppelt. Alle Flächenbegrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

....., den .....

(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 13a BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt. vom 25.01.2011 beschlossen worden.
Der Beschluss wurde am 26.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, den 27.01.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 20.12.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom 28.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentl. Belange wurden mit dem Schreiben vom 23.12.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Baesweiler, den 30.01.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Baesweiler hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 24.04.2012 als Satzung gem. §10(1) BauGB beschlossen.

Baesweiler, den 25.04.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

5. Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2012 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Baesweiler, den 26.04.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 54
"Haldenvorgelände"
9. Änderung

Plan Nr.
Blatt Nr.
M 1:500

Planverfasser: Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Planungsgruppe MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau
Bausassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.:0241/93866-0
e-mail: info@pimwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

Datum: 01.03.2012 Projekt: BA14/ BB