

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 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

Öffentliche Parkfläche

Rad- und Fußweg

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

9. Öffentliche 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 Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

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 (Sandgewandstörung)

15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 14

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

Textliche Festsetzungen:

Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände, Änderung Nr. 14 - nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO.

1. Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54, Änderung Nr. 14, sind die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1 Eine Versickerung/Verrieselung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in den Untergrund ist nicht zulässig.

1.2 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung als Rasenfläche anzulegen. 20 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hochstämmen zu bepflanzen. Alternativ zum Rasen können Bodendecker wie Efeu, Immergrün o.ä. verwendet werden.

Grundstücksgrenzen sind mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei einer Einzäunung muss der Zaun in der Hecke liegen, Bereiche mit gemeinsamen Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen

2. Im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind Bordelle und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

3. Im gesamten Planbereich sind die Betriebsarten des Abstandserlasses NRW, Abstandsklassen I bis IV, Nrn. 1 - 80 sowie Abstandsklasse V ,Nrn. 127 - 133 und 186 und des Anhanges 2 zum Abstandserlass gem. IV BImSchV Nrn. 1.2 - 10.25 nicht zulässig.

4. In dem als Lagerflächen festgesetzten GE - Bereich ist nur die Lagerung von Baustoffen zulässig. Bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die gelagerten Baustoffe dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

5. Im gesamten Gewerbegebiet, Bebauungsplan 54, Änderung Nr. 14, 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 4 109 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.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen liegenden Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

Offene Flächen sind mit Gehölzen und Bäumen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

7. DIN-NORMEN Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

8. Hinweise

1. Bergbau

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

2. Altlasten

Auf dem gesamten ehemaligen Betriebs- und Kokereigelände sind nach den Befunden der Gefährdungsabschätzung Belastungen zu erwarten.

Insbesondere im Bereich der ehemaligen Kokerei sind massive Bodenbelastungen vorhanden. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

3. Geologische Störung

Durch das Plangebiet zieht sich von Norden nach Süden eine geologische Störung (Ausbisszone-Sandgewandstörung). Die Lage ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 gekennzeichnet.

4. Denkmalpflege

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.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 28.04.2015 gemäß § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54, 14. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 28.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 30.04.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

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

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

Bebauungsplan Nr. 54
Änderung Nr. 14
-Haldenvorgelände-

M.: 1 : 1000

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

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 29.04.2015 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 30.04.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 28.04.2015 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 30.04.2015
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

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, 30.04.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens:
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 26.06.1990 (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 der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/GV. 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 , zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen und das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 liegt)