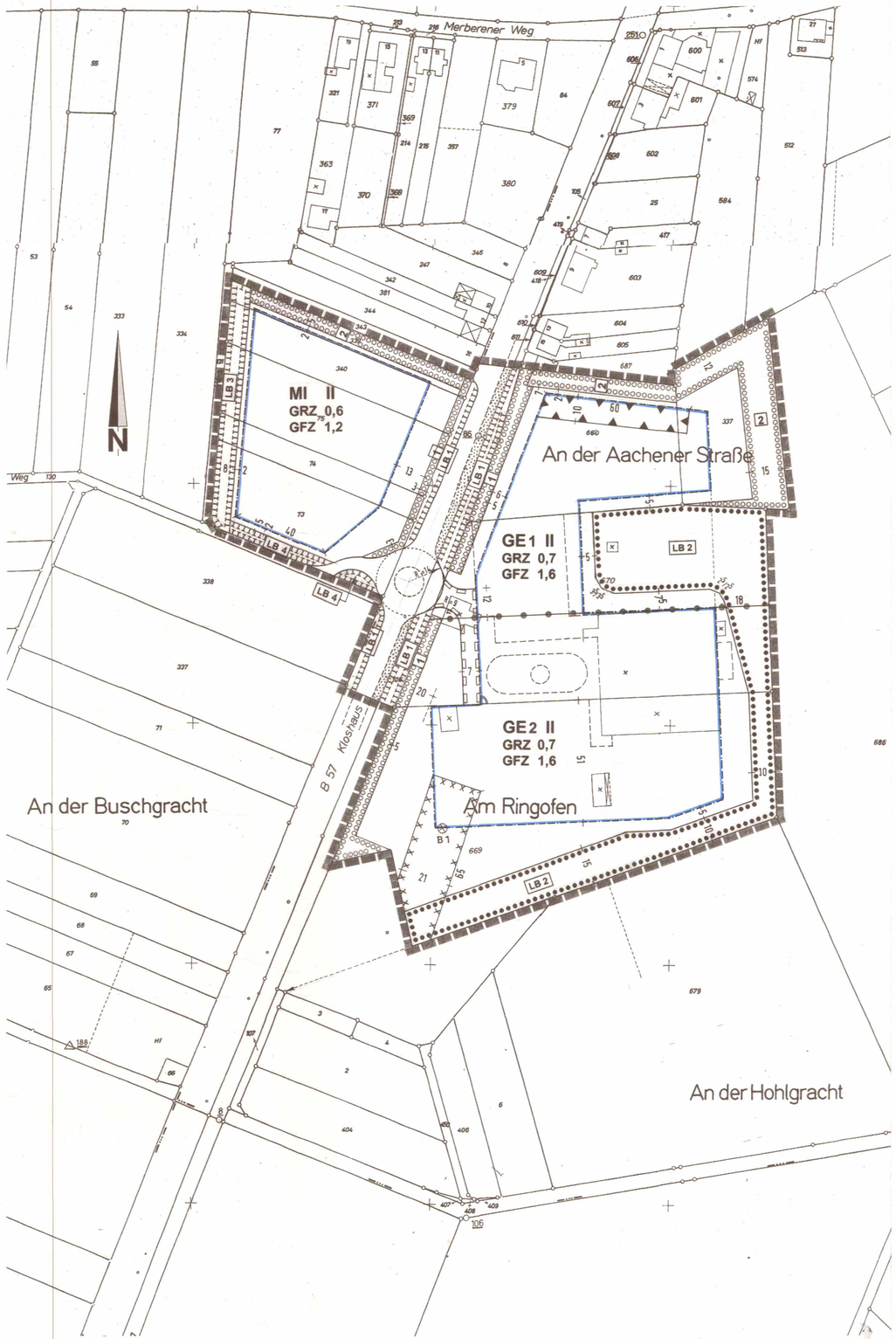

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	GE	GEWERBEGEBIET SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

z.B. GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. GRZ 1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE		

BAUGRENZEN

	BAUGRENZEN		

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
	VERKEHRSGRÜN		

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
LB 1	BAUMREIHE (Ziff. 4.3 textl. Festsetzungen)	LB 3	GEHÖLZPFLANZUNG (Ziff. 4.4 textl. Festsetz.)
LB 4	BAUMREIHE (Ziff. 4.5 textl. Festsetzungen)		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
1	UNTERPFLANZUNG (Ziff. 4.1 textl. Festsetz.)	2	GEHÖLZPFLANZUNG (Ziff. 4.1 textl. Festsetz.)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
LB 2	siehe Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen		

SONSTIGE PLANZEICHEN

	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet

1.1 Gliederung des Gewerbegebiets

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

In dem als **GE 1** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse VII können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird. Dabei muss u.a. sichergestellt werden, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) und in den benachbarten Mischgebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) in der Summe aller Betriebsgeräusche nicht überschritten wird.

In dem als **GE 2** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse VI können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind.

1.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Minderung der Immissionen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendes festgesetzt:

Auf der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist eine Halle von mindestens 8,0 m Höhe (Firsthöhe) und 60,0 m Länge als Schallschirm zu errichten. Diese Maßnahme ist durchzuführen, wenn aufgrund von Nutzungsänderungen, Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen nicht gewährleistet ist, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) in der Summe aller Betriebsgeräusche nicht überschritten wird.

In den Gewerbegebieten ist Nachtarbeit (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) nicht zulässig.

1.3 Nutzungseinschränkungen

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

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit kein zentralrelevantes Sortiment vertrieben wird.

1.4 Sonstige Nutzungsregelungen

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 und § 21 a Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

2. Nutzungsregelungen im Mischgebiet

2.1 Maßnahmen zur Immissionsminderung

Bei der Errichtung von Betrieben und sonstigen Anlagen ist nachzuweisen, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird.

2.2 Sonstige Nutzungsregelungen

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2, Ziff. 8 zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Altlasten

Die Altlastfläche ist entsprechend der Verfügung des Umweltamtes des Kreises Aachen zu sichern oder durch Bodenaustausch zu sanieren.

4. Nutzungsregelungen im Mischgebiet

2.1 Maßnahmen zur Immissionsminderung

Bei der Errichtung von Betrieben und sonstigen Anlagen ist nachzuweisen, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird.

2.2 Sonstige Nutzungsregelungen

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2, Ziff. 8 zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

5. Altlasten

Die Altlastfläche ist entsprechend der Verfügung des Umweltamtes des Kreises Aachen zu sichern oder durch Bodenaustausch zu sanieren.

4. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Bepflanzungen

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1.1 Die mit der Ziffer **„1"** als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen entlang der Straße Kloshaus (B 57) sind zu unterpflanzen und mit einem Krautsaum zu versehen oder mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Unterpflanzung und den Krautsaum sind zu verwenden:

Bergsegge	Carex montana	Maiglöckchen	Convallaria majalis
Waldmeister	Galium oderatum	Waldanemone	Anemone sylvestris
Golderbeere	Waldsteinia geoides	Wurmfarn	Dryopteris filix-mas
Efeu	Hedera Sorten		

Es sind 7 Pflanzen je m² vorzusehen.

Als Sträucher sind Gehölze aus der Pflanzenliste (Ziff. 4.1.2) zu verwenden:
Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 0,75 m.

4.1.2 Die mit der Ziffer **„2"** als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Bäumen (dabei ist das Nachbarrechtsgesetz NW zu beachten) und Sträuchern zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Es sind Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Pflanzenliste

Hauptbaumarten		Hauptarten der Sträucher und Gehölze	
Acer pseudoplaranus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Hasel
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
		Prunus padus	Traubenkirsche
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität (Mindestanforderungen):
Sträucher: o.B., 3 Triebe, H 100 – 125 cm
Bäume: 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang

4.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „LB 2"

Die als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten und als **„LB 2"** gekennzeichneten Flächen sind geschützte Landschaftsbestandteile. Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

4.3 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 1"

Die als **„LB 1"** gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind geschützte Landschaftsbestandteile. Die Baumreihen sind zu erhalten und mit folgenden Gehölzen zu ergänzen:

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang

Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

4.4 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 3"

Die als **„LB 3"** gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind so wie die mit der Ziffer **„2"** als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen gemäß Ziff 4.1.2 zu bepflanzen.

4.5 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 4"

Die als **„LB 4"** gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 8 m. Es sind Baumarten der Pflanzenliste unter Ziff. 4.1.2 zu verwenden. Die Unterpflanzung ist gemäß Ziff. 4.1.1 durchzuführen.

4.6 Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen Eigentümer durchzuführen. Der Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird durch die Stadt Baesweiler durchgeführt.

Die Pflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Grenzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Auf §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten; die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der geologischen Verwerfungszone „Sandgewand-Verwerfung". Es wird gekennzeichnet als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein können, hier geologische Störungen und Bergbau". Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Innerhalb des Plangebiets gibt es Bereiche, die aufgefüllt wurden, u.a. gibt es Auffüllungen aus feinsandigen Schluffen mit Beimengungen von Bauschutt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auffüllungen nach DIN 1054 als Gründungsboden für eine unmittelbare Gründung nicht geeignet sind.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 04.10.2005 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuchs beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 09.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 04.10.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuchs erfolgte vom 06.01.2006 bis 06.05.2006

Baesweiler, 07.03.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

Der Entwurf dieses Plans mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuchs, entsprechend dem Beschluss des Rats vom 09.05.1900 in der Zeit vom 13.06.2006 bis 13.07.2006 offengelegen.

Baesweiler, 14.07.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuchs durch Beschluss des Rats der Stadt vom 12.09.2006 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 13.09.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuchs durch Bekanntmachung vom 04.10.2006 als Satzung in Kraft getreten

Baesweiler, 05.10.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden

Baesweiler, 13.09.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter

BESTANDSANGABEN

	FLURSTÜCKSGRENZE		FLURGRENZE
	GEBÄUDE	⊕	BOHRUNG FÜR BODENPROBE

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBL. 1991 I S. 58)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256)
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926)
GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)
VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (Bekanntmachungsveronung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516)

JEWEILS IN DER ZUM ZEITPUNKT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GELTENDEN FASSUNG.

STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „Kloshaus" M 1 : 1000

BEARBEITUNG
DES BEBAUUNGSPLANS:

PLANUNGSBÜRO BAVAJ
DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438
52074 AACHEN MUFFETER WEG 30

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE KARTENGRUNDLAGE ZURZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT UND MIT DEN DARSTELLUNGEN DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

.....

.....