Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 3 A
- Gewerbe- und Industriegebiet - Stadtteil Baesweiler

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGb) vom 08.12.1986, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Nutzungsbeschränkungen in den Industriegebieten nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNOV

1.1. Im Industriegebiet GI 1 sind die gemäß§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe in der Abstandsklasse I bis IV des Abstanderlasses 1990 nicht allgemein zulässig.

1.2 Im Industriegebiet (GI 1) sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV des Abstanderlasses 1990 ausnahmsweise zulässig (höhere Abstandserfordernis), wenn die von ihm ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweiglich nicht überschreiten.

1.3 Im Industriegebiet GI 1 sind großflächige Freizeitbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Im Industriegebeit GI 1 sind die gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Verbrauchermärkte, Einzelhandelsbetriebe, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig; ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit Artikeln, die auf dem Grundstück selbst produziert oder ver- und bearbeitet werden, zulässig.

1.5 Betriebe, die in der o. a. Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in Ihrem Emissionsverhalten jedoch mit den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

2. Nutzungseinschränkungen in den Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

2.1 Im Gewerbegebiet GE1sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstanderlasses 1990 nicht allgemein zulässig.

2.2 Im Gewerbegebiet GE1sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV des Abstanderlasses 1990 ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2.3 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Einzel- und Großhandelsbetriebe nicht zulässig; ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit Artikeln, die auf dem Grundstück selbst produziert oder ver- und bearbeitet werden, zulässig.

2.4 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Geschäftsgebäude nicht zulässig.

2.5 Anlage 1 - Abstandserlaß - RdErl. d. MVRL v. 21.03.1990

3. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen an den Verkehrsflächen sind Garagen, Stellplätze und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. In diesen Flächen sind ausnahmsweise zulässig:

Einfriedigungen, Böschungsmauern, Garageneinfahrten, allgemeine Zufahrten und Zugänge sowie Werbeanlagen.

4. Flächenversiegelung

Entsprechend der gutachtlichen Stellungnahme aus der Sicht der Landschaftsökologie und Landschaftsplanung ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes auf ein Mindestmaß zu beschränken, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planes gewährleisten zu können.

Für größere Außenlagerflächen sind je nach Nutzungsgrad (keine Verschmutzung durch grundwasserbelastende Stoffe) teilversiegelte Flächen wie Rasen, Fugen, Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. nur Schotter zu verwenden (s. landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

5. Flächenversiegelungen und Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 BauGB

5.1 Entsprechend dem gutachterlichen Fachbeitrag ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes auf ca. 70 % zu beschränken, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Teil auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Auf der Restfläche von ca. 30 % erfolgt eine Anpflanzung von Gehölzen und eine Ansaat von Schotterrasen. Baumarten und Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 2).

5.2 Entsprechend dem gutachterlichen Fachbeitrag werden für die öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

5.2.1 Fläche a (äußere Grünzone)

Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen gemäß Pflanzliste (Anlage 2) und gemäß Bepflanzungsplan (Anlage 3).

5.2.2 Fläche a 1 (innere Grünzone)

Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen gemäß Pflanzliste (Anlage 2) und gemäß Bepflanzungsplan (Anlage 3).

5.2.3 Fläche b (Benjeshecke)

Anlage, Gestaltung und Erhaltung gemäß Anlage 4

5.2.4 Fläche c (Versickerungsflächen)

Anlage, Gestaltung und Erhaltung gemäß Anlage 5

ANLAGE 2

Für die Bepflanzung sind laut Landschaftspla folgende Baumarten und Sträucher vorgesehen:

Holzarten
der trockenen Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaften

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Weißbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Rainweide)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Malus silvestris (Wildapfel)
Pinus silvestris (Weißkiefer)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Waldkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeerbaum)
Tilia cordata (Winterlinde)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Schneeball).

... der Stadt Raesweiler

ANLAGE 2

Für die zu pflanzenden Gehölze werden folgende Qualitäten vorgeschlagen:

Solitärbäume: Stammumfang 16 - 18 cm
Straßenbäume: Stammumfang 16 - 18 cm
Bäume: 250 - 300 cm Höhe
Sträucher: 100 - 125 cm Höhe

Pro qm Pflanzfläche ist durchschnittlich eine Pflanze zu setzen.

Konie der Stadt Baesweiler