Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 3 B
- Gewerbegebiet nordwestlich -

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

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

1.1 Im Gewerbegebiet GE_1 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses 1990 nicht allgemein zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI 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 allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 1990 nicht allgemein zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V 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 allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 Im Gewerbegebiet GE und GE_1 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzel- und Großhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit Artikeln, die auf dem Betriebsgrundstück selbst produziert oder be- und verarbeitet werden, zulässig.

Kopie der Stadt Baesweiler

2. Flächenversiegelung:

Entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes auf 70 % zu beschränken, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Für größere Außenlagerflächen sind je nach Nutzungsgrad teilversiegelte Flächen mit Rasen, Fugenpflaster etc. herzustellen.

Die restlichen nicht versiegelten 30 % der Gewerbegebietsflächen sind in der Mindestqualität "Schotterrasen" oder aber ökologisch hochwertiger zu bepflanzen.

Gem. § 19 (4) Satz 3 wird die Überschreitungsregelung gem. § 19 (4) Satz 2 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 B ausgeschlossen, da ansonsten der ökologische Ausgleich nicht gewährleistet ist.

Stellplätze und Garagen sind aus den gleichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB:

3.1 Je Gewerbegrundstück sind mindestens 2 Bäume (Hochstämme) der nachfolgend genannten Artenliste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Quercus robur	Stieleiche
Obstbäume	

Qualität:

Hochstämme, 3 x v., m. B., StU 14 - 16 cm

3.2 Entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit den in der nachfolgenden Auflistung bezeichneten Gehölzen zu bepflanzen.

Es sind je 100 qm ein Baum und je 2 qm ein Strauch zu pflanzen.

Pflanzliste:

a) **Bäume (Hochstämme):**

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Qualität:

Hochstämme, 3 x v., m. B., StU 14 - 16 cm

b) **Sträucher:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Qualität:

Sträucher, 2 x v., o. B., min. 60 - 100 cm
Heister, 2 x v., m. B., min. 150 - 200 cm

3.3 Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen der neugebildeten Grundstücke sind mit bodenständigen Hecken herzustellen mit den Sorten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Qualität:

2 x v., o. B., min. 60 - 80 cm

Kopie der Stadt Baesweiler