Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 09.03.2011

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet westlich -, Änderung Nr. 4

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

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

1. Im Gewerbegebiet (Gliederungsbereiche GE 1 - GE 3) sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig.

2. Die gemäß § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) BauNVO im gesamten Planbereich nicht zulässig.

3. Im gesamten Planbereich sind die Betriebsarten des NRW-Abstandserlasses 2007, Abstandsklasse V, Nrn. 127 - 133 und Nr. 186 **nicht** zulässig. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß Ziffern 7, 9 und 11 dieser Festsetzungen wird ausgeschlossen.

   Neben dem Ausschluss nach Abstandsklassen sind zusätzlich alle Anlagen der Gruppe 8 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (in der zuletzt gültigen Fassung) ausgeschlossen.

4. Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 3 C, Änderung Nr. 4, sind Bordelle nicht zulässig.

5. Im Bereich GE 1 ist Nachtarbeit nur zulässig, wenn der Nachweis erfolgt ist, dass im angrenzenden „allgemeinen Wohngebiet" (WA) der Nachtgrenzwert von 40 dB/A außen eingehalten wird.

6. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 sind die gem. § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des NRW-Abstandserlasses 2007 nicht zulässig.

7. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind im Gewerbegebiet GE 1 gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

8. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 2 sind die gemäß § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

9. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind im Gewerbegebiet GE 2 gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

10. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 sind die gemäß § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV des NRW-Abstandserlasses 2007 nicht zulässig.

11. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind im Gewerbegebiet GE 3 gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

12. In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3 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 4109 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.

13. Die Zulässigkeit gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird auf max. eine Wohnung je Betriebsgrundstück beschränkt.

14. ***Baugrundgutachten:***

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Gewerbegebiet westlich -, Änderung Nr. 4, wird festgesetzt, dass im Rahmen des Bauantrages ein Baugrundgutachten zu erstellen ist.

15. Auf den mit „A" gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Die Flächen sind als Rasen- und Bodendeckerflächen oder als hochwertigere Grünflächen zu gestalten.

In Ausnahmefällen ist eine Zufahrt in der für eine sichere Erschließung erforderlichen Breite des jeweiligen Grundstücks eines Gewerbebetriebes zulässig.

16. **Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 4 und 6, § 18 (1) BauNVO:**

16.1 Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wie folgt als Höchstmaß über einen Bezugspunkt festgesetzt:

FH - max. Firsthöhe: 12,00 m über Bezugspunkt.

16.2 Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen (max. 12,00 m) werden zwischen dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem obersten Dachanschluss (§ 18 (1) BauNVO) gemessen.

16.3 Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise geringfügig überschritten werden [(max. 2,00 m) (§ 16 (6) BauNVO)].

Hinweise:

1. Im Bereich des Schutzstreifens für die 35-kV-Freileitung sind leitungsgefährdende Verrichtungen, Unterbauungen oder Anpflanzungen etc. in der Schutzstreifenzone verboten.

2. Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen der Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Bodenbefunde aufweist, ist dies der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

17. ***Grünordnerische Festsetzungen:***

17.1 **Erhaltungsgebot:**

Vorhandene Begrünung (Sträucher und Einzelbäume) entlang der K 27 (Übacher Weg) nördlich der Umspannanlage und am nordwestlichen Ende des Stippenweges, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegen, **sind unverändert** zu erhalten.

Soweit Flächen aus diesen vorhandenen Begrünungen im Rahmen von Straßenbauarbeiten etc. kurzfristig in Anspruch genommen werden (Baustellenzufahrt etc.) sind sie in der nachfolgenden Pflanzzeit zu ersetzen.

Die vorhandenen Begrünungen entlang der K 27 (Übacher Weg), südöstlich der Umspannanlage und am nördlichen Ende des Beeckfließes sind auf Dauer zu erhalten und durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (BB 1 und HK 21) zu ergänzen.

17.2 **Pflanzgebote:**

Biotoptyp BB 1 Gebüsche und Sträucher als freiwachsende Hecke aus standorttypischen Sorten mit Einpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen (standorttypische Sorten s. nachfolgend) mit mittlerem Stammholz.

Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung dürfen die Sträucher eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Artenliste Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU. 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Artenliste Sträucher und Heister:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher o. Heister, 2 x v., 100 - 150 cm Höhe

Artenliste Hecken:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Taxus baccata	- Eibe

Pflanzqualität: Strauch, 2 x v., H 100 - 150 cm, 4 Pflanzen/lfdm.

Biotoptyp HY 2 = Schotterrasen als Mindestqualität für die nicht überbaubaren Gewerbegrundstücksflächen.

Einsaat als Industrie-/Gewerberasen unter Beimischung von 20 % Wildblumen-/-kräutersamen.

Biotoptyp HK 21 = Baumwiese.

Baumarten wie unter Biotopart BB_1.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU = 16 - 18 cm, durchgehender Leittrieb, 1 Baum je 150 qm Fläche.

Wiesenfläche als extensive Nutzung, nur 2 x im Jahr erfolgt eine Mahd.

Biotoptyp BF 43 = Straßenbäume als Baumreihe in unversiegelter Fläche als Straßenbegleitgrün.

Baumarten:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Ginko biloba Fastigiata	- Fächerblattbaum
Aesculus hippocast ‚Baumanii'	- gefüllt blühende Rosskastanie
Tilia cordata Greenspire	- Stadtlinde
Tilia cordata Rancho	- Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU = 18 - 20 cm, durchgehender Leittrieb.