Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 07.10.2008
Ro/Gö

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 3 D - Gewerbegebiet Nord -

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

1. **Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO:**

   1.1 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3 D, Gliederungsbereich a, sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

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

   1.2 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gliederungsbereich b, sind die gem. § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

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

2. Im Gewerbegebiet der Gliederungsbereiche a und b sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig.

3. Zum Eigenschutz für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A).

Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Rolladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße haben wie Fenster. Schlafräume müssen mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „außen" auszugehen:

tags 65 dB (A)
nachts 50 dB (A).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D die nachfolgenden Nutzungen **nicht** zulässig sind:

Gemäß Abstandsliste 2007 die Nrn. 127 - 133 und Nr. 186.

5. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D die nachfolgenden, gem. § 8 (2) 1 und 2 und § 8 (3) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig sind:

- Bordelle,
- bordellähnliche Betriebe,
- Sex Shops,
- Diskotheken.

6. 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.

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

7. **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB):**

   Aufgrund des Bodengutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 D wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

   Die Niederschlagswässer sind über die Mischkanalisation abzuleiten, da die Ableitung aller Regenwässer des Plangebietes in das im Nahbereich vorhandene Beeckfließ unwirtschaftlich ist.

   Ausnahmsweise wird für die an das Beeckfließ angrenzenden Grundstücke das Abschlagen der unbelasteten Regenwässer in das Beeckfließ zugelassen. Hierzu sind im Rahmen der Abschichtung die Vereinbarungen mit der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde des Kreises Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

8. **Grünordnerische Festsetzungen:**

   Vorbemerkung:

   Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind zum Ausgleich des Eingriffes Maßnahmen am Rande des Plangebietes vorgesehen.

   Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Herstellung von Baumwiesen und Feldgehölzpflanzungen. Diese Flächen sind zu den Gewerbegebietsflächen und den angrenzenden Ackerflächen durch einen dauerhaften Zaun abzugrenzen.

   Der landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baumarten:

8.1 Baumwiese entlang Beeckfließ:

Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Knackweide
Ulmus laevis	-	Feldulme
Quercus robur	-	Stieleiche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

8.2 Feldgehölzpflanzung mit Einzelbäumen:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Holunder
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 1 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Sträucher und Heister:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus spinosa	-	Schlehe

Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

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

8.3 Baumwiesen Nordwestrand:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Holunder
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 1 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Hecken:

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

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Anzahl: 4 Pflanzen/lfdm.