Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 7. Änderung, Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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 Bereitschaftsperson 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, 4. Änderung die nachfolgenden, gem. § 8 (2) 1 und 2 und § 8 (3) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig sind:

   - Bordelle,
   - bordellähnliche Betriebe ,
   - Sex Shops.

6. Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen ***(max. 12,00 m bzw. 20,00 m)*** werden zwischen dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem obersten Dachanschluss (§ 18 (1) BauNVO) gemessen.

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 der StädteRegion Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

8. Grünordnerische Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages:

   gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 sowie § 9 (1a).

   Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 6. Änderung geregelt.

9. Nutzung und Ausbau der mit  gekennzeichneten Fläche darf ausschließlich als private Verkehrsfläche erfolgen. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

B) Hinweise

1. Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfreiheit

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 T

4. Sandgewandstörung

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes NRW verläuft südwestlich des Wirtschaftsweges (Parzelle Nr. 54) parallel hierzu eine nicht seismisch aktive Sandgewandstörung. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Lage ist der geologischen Karte NRW zu entnehmen.

5. DIN-Normen Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdiffernzialplänen Stand 01.10.2012) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

7. **Humose Böden**

In den Bereichen des Planungsgebietes, in denen humose Böden anstehen, sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8. **Grundwasserabsenkungen durch den Steinkohlebergbau**

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

9. **Bauvorhaben**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI.S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666 / SGV.NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung