Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 3F, 1. Änderung - Gewerbegebiet östlich- 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 3F, Gliederungsbereich a, sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn durch eine atypische Betriebsweise (atypische Betriebe) die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Es ist der Nachweis in Form eines Immissionsgutachtens zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte im Umfeld eingehalten werden.

1.2 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3F, Gliederungsbereich b, 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 gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn durch eine atypische Betriebsweise (atypische Betriebe) die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Es ist der Nachweis in Form eines Immissionsgutachtens zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte im Umfeld eingehalten werden.

1.3 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3F, Gliederungsbereich c, 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 durch eine atypische Betriebsweise (atypische Betriebe) die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Es ist der Nachweis in Form eines Immissionsgutachtens zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte im Umfeld eingehalten werden.

2. Im Gewerbegebiet der Gliederungsbereiche a, b und c 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 25 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. 3F 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. 3F die nachfolgenden, gem. § 8 (2) 1 und 2 und § 8 (3) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig sind:

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

6. Das angegebene Höchstmaß der Firsthöhe ***(max. 14,00 m)*** wird 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 3F wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

   Die Niederschlagswässer sind über die Mischkanalisation abzuleiten.

8. Grünordnerische Festsetzungen des Umweltberichtes:

   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 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3F - Gewerbegebiet östlich - geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

9. Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange des Artenschutzes erhoben und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Werbeanlagen:

Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 225 sind ausgeschlossen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG).

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Die Werbeverbotszone gilt für die Bauzeiten im Bebauungsplangebiet ebenso wie nach Fertigstellung der Betriebe und Firmen.

Oststörung:

11. ~~xxxxxxx~~ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Oststörung). Im Bereich von geplanten Gebäuden ist durch den jeweiligen Bauherren eine Baugrunduntersuchung zu veranlassen. Auf jeden Fall sollen im Bereich jedes Fundamentes gezielt Rammsondierungen in ausreichender Anzahl ausgeführt werden. Im Bereich von Verkehrsflächen ist der Einbau von Geogittern unter der Frostschutzschicht vorgesehen.

B) Hinweise

A.
Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S.

Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten.

B.
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 Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

C.
Der Planbereich befindet sich im Einflussbereich der „Oststörung“.

D.
Teile des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (weil zum Teil humose Böden anstehen).

E.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist.

F.

Auf die Einsehbarkeit der in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen bei der Stadt Baesweiler wird hingewiesen.

G.
In der mit X X X gekennzeichneten Fläche ist vom jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

H.
Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen 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.

I.
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.

J.
Falls im Zusammenhang mit dem im Betreff genannten Bebauungsplan Geländeveränderungen an der L 225 oder Hochbauten (z. B. die Errichtung von Schilderbrücken oder Beleuchtungsanlangen) geplant sind, sind diese im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

K.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH 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.

L.
Bodenkundliche Baubegleitung
Aufgrund der Schutzwürdigkeit der besonders hochwertigen und empfindlichen Böden wird eine bodenkundliche Baubegleitung für alle Erdarbeiten notwendig. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Bodenschutz und Altlasten, schriftlich zu benennen. Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abzustimmen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist ein Zwischenbericht, nach Abschluss der letzten Einzelbaumaßnahme ist der Abschlussbericht des Sachverständigen dem Umweltamt vorzulegen.

M.
Private Grundstücksentwässerung
Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Zur Senkung des Grundwasserverbrauches und Schonung der Grundwasserreserven wird auf die Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) hingewiesen. Bei einem Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage kann bei der Ermittlung der Niederschlagswassergebühr, in Abhängigkeit des Auffangbehältervolumens, von einer Vollberechnung der befestigten Fläche abgesehen werden.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI.S.I 3634) in der zurzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der zurzeit geltenden Fassung

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 zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

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