Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 14

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

Textliche Festsetzungen:

Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände, Änderung Nr. 14 - nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO.

1. Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54, Änderung Nr. 14, sind die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1 Eine Versickerung/Verrieselung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in den Untergrund ist nicht zulässig.

1.2 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung als Rasenfläche anzulegen. 20 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hochstämmen zu bepflanzen. Alternativ zum Rasen können Bodendecker wie Efeu, Immergrün o.a. verwendet werden.

Grundstücksgrenzen sind mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei einer Einzäunung muss der Zaun in der Hecke liegen, Bereiche mit gemeinsamen Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen

2. Im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind Bordelle und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

3. Im gesamten Planbereich sind die Betriebsarten des Abstandserlasses NRW, Abstandsklassen I bis IV, Nrn. 1 - 80 sowie Abstandsklasse V ,Nrn. 127 - 133 und 186 und des Anhanges 2 zum Abstandserlass gem. IV BImSchV Nrn. 1.2 - 10.25 nicht zulässig.

4. In dem als Lagerflächen festgesetzten GE - Bereich ist nur die Lagerung von Baustoffen zulässig. Bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die gelagerten Baustoffe dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

5. Im gesamten Gewerbegebiet, Bebauungsplan 54, Änderung Nr. 14, 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 4 109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen 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.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen liegenden Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

Offene Flächen sind mit Gehölzen und Bäumen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

7. 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.

8. Hinweise

1. Bergbau

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, unter der der Bergbau umgeht und bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

2. Altlasten

Auf dem gesamten ehemaligen Betriebs- und Kokereigelände sind nach den Befunden der Gefährdungsabschätzung Belastungen zu erwarten.

Insbesondere im Bereich der ehemaligen Kokerei sind massive Bodenbelastungen vorhanden. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

3. Geologische Störung

Durch das Plangebiet zieht sich von Norden nach Süden eine geologische Störung (Ausbisszone-Sandgewandstörung). Die Lage ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 gekennzeichnet.

4. 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.