1. Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet

1.1 Gliederung des Gewerbegebiets

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

In dem als **GE 1** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse VII können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird. Dabei muss u.a. sichergestellt werden, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) und in den benachbarten Mischgebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) in der Summe aller Betriebsgeräusche nicht überschritten wird.

In dem als **GE 2** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse VI können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind.

1.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Minderung der Immissionen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendes festgesetzt:

Auf der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist eine Halle von mindestens 8,0 m Höhe (Firsthöhe) und 60,0 m Länge als Schallschirm zu errichten. Diese Maßnahme ist durchzuführen, wenn aufgrund von Nutzungsänderungen, Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen nicht gewährleistet ist, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) in der Summe aller Betriebsgeräusche nicht überschritten wird.

In den Gewerbegebieten ist Nachtarbeit (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) nicht zulässig.

1.3 Nutzungseinschränkungen

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

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit kein zentralrelevantes Sortiment vertrieben wird.

1.4 Sonstige Nutzungsregelungen

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 und § 21 a Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

2. Nutzungsregelungen im Mischgebiet

2.1 Maßnahmen zur Immissionsminderung

Bei der Errichtung von Betrieben und sonstigen Anlagen ist nachzuweisen, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird.

2.2 Sonstige Nutzungsregelungen

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2, Ziff. 8 zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Altlasten

Die Altlastfläche ist entsprechend der Verfügung des Umweltamtes des Kreises Aachen zu sichern oder durch Bodenaustausch zu sanieren.

4. Nutzungsregelungen im Mischgebiet

2.1 Maßnahmen zur Immissionsminderung

Bei der Errichtung von Betrieben und sonstigen Anlagen ist nachzuweisen, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird.

2.2 Sonstige Nutzungsregelungen

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2, Ziff. 8 zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

5. Altlasten

Die Altlastfläche ist entsprechend der Verfügung des Umweltamtes des Kreises Aachen zu sichern oder durch Bodenaustausch zu sanieren.

4. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Bepflanzungen

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1.1 Die mit der Ziffer „**1**" als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen entlang der Straße Kloshaus (B 57) sind zu unterpflanzen und mit einem Krautsaum zu versehen oder mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Unterpflanzung und den Krautsaum sind zu verwenden:

Bergsegge	Carex montana	Maiglöckchen	Convallaria majalis
Waldmeister	Galium oderatum	Waldanemone	Anemone sylvestris
Golderbeere	Waldsteinia geoides	Wurmfarn	Dryopteris filix-mas
Efeu	Hedera Sorten		

Es sind 7 Pflanzen je m² vorzusehen.

Als Sträucher sind Gehölze aus der Pflanzenliste (Ziff. 4.1.2) zu verwenden:

Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 0,75 m.

4.1.2 Die mit der Ziffer „**2**" als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Bäumen (dabei ist das Nachbarrechtsgesetz NW zu beachten) und Sträuchern zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Es sind Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Pflanzenliste

Hauptbaumarten		**Hauptarten der Sträucher und Gehölze**	
Acer pseudoplaranus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Hasel
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
		Prunus padus	Traubenkirsche
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität (Mindestanforderungen):

Sträucher: o.B., 3 Triebe, H 100 – 125 cm
Bäume: 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang

4.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „LB 2"

Die als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten und als „**LB 2**" gekennzeichneten Flächen sind geschützte Landschaftsbestandteile. Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

4.3 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 1"

Die als „**LB 1**" gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Der Rat
04.10.
buchs b
Nr. 81 a
02.10.
Baeswe
Der Bürg
In Vertre
(Strauch)

Der Entv
gemäß §
chend d
vom 09.
vom 13.
Baeswei
Der Bürg
In Vertre
(Strauch)

Dieser P
buchs du
04.10.
Baeswei
Der Bürg
In Vertre
(Strauch)

standteile. Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

4.3 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 1“

Die als „**LB 1**“ gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind geschützte Landschaftsbestandteile. Die Baumreihen sind zu erhalten und mit folgenden Gehölzen zu ergänzen:

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang

Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

4.4 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 3“

Die als „**LB 3**“ gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind so wie die mit der Ziffer „**2**“ als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen gemäß Ziff 4.1.2 zu bepflanzen.

4.5 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „LB 4“

Die als „**LB 4**“ gekennzeichneten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 8 m. Es sind Baumarten der Pflanzenliste unter Ziff. 4.1.2 zu verwenden. Die Unterpflanzung ist gemäß Ziff. 4.1.1 durchzuführen.

4.6 Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen Eigentümer durchzuführen. Der Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird durch die Stadt Baesweiler durchgeführt.

Die Pflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Grenzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. Die Hinweise des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Auf §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten; die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der geologischen Verwerfungszone „Sandgewand-Verwerfung“. Es wird gekennzeichnet als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein können, hier geologische Störungen und Bergbau“. Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Innerhalb des Plangebiets gibt es Bereiche, die aufgefüllt wurden, u.a. gibt es Auffüllungen aus feinsandigen Schluffen mit Beimengungen von Bauschutt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auffüllungen nach DIN 1054 als Gründungsboden für eine unmittelbare Gründung nicht geeignet sind.