



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B der Satzung)

GEWERBEGEBIET entsprechend § 8 BauNVO

1. Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Rahmen der Verwirklichung des „Handwerkzentrums Tüddern“.

1.1. Zulässig sind Gewerbebetriebe für die Fachbereiche:

Baustoffe
Bedachungsartikel, Dachdeckerbetrieb,
Lüftungsbau
Zimmerer, Schreiner, Holzbearbeitung
- und -handel
Elektrobedarf
Haussicherungstechnik, Alarmanlagenbau
- und -vertrieb
Heizungs- und Sanitärbedarf
Kunststoff-Feinwerkzeug
Glaserie
Geräteeinbau
Kälteanlagenbau
Service- und Reparaturbetrieb für
Unterhaltungselektronik
Fliesenbearbeitung, Natursteine
Putzwerkstatt
Innenanstrich
Malerbetrieb
Teppiche und Bodenbeläge
Kücheneinrichtungen
Gartengestaltung und -einrichtung
Wärme-Kälte-Schutzsysteme
Metallbau (Schlosser - Schreiner)
Rolläden- und Jalousienbauer

1.2. Weiterhin werden zugelassen:

1.2.1. zu den Gewerbebetrieben notwendige Einrichtungen und Anlagen wie Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Kunden- und Mitarbeiterplätze

1.2.2. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal.
Für die in dem geplanten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen 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)

Kurzzeitige Geräuschküpfen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachweis gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen:

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Begründung:

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmevorschriften passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u.a. „Klassiker“- Grenzwerte und Richtwerte ist davon auszugehen, dass ein Innenraumpegel von 30 bis 35 dB(A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich lärmempfindlichen liegt.

2. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Satzungsgebiet zu versickern.

Der Vorhabenträger hat eine Untersuchung durch die Prof. Ing. H. Dieter + Partner GmbH, Aachen, durchführen lassen. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet sowohl in technischer als auch in geologischer Hinsicht der betriebswirtschaftlichen Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund erlauben. Empfohlen werden Versickerungsanlagen, die mit mindestens etwa 0,5 m konstruktive Einbindung in die versickerungswirksame Schicht 2 (unterhalb ihrer „verleierten“ Oberseite) geführt werden muss. Für die Bemessung gelten die Rechenregeln des Arbeitsblattes ATV A138.

Der Rat der Gemeinde Sittard hat in seiner Sitzung vom 14.09.1998 gemäß § 12 BauGB beschlossen, das Satzungsverfahren über den Vorhaben- und Erschließungsplan Handwerkszentrum Tüddern einzuleiten.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

Die Satzung hat mit dem Teil A bis C nach erfolgter Bekanntmachung am 23.10.1998 in der Zeit vom 04.11.1998 bis 04.12.1998 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen in einem für den Plangebiet ausreichenden Grade erkannt.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan und der Beschäftigung der Gemeindevertretung vom 1. März 2000 über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Inhalt Anhang 2 zu erhalten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Beweisverfahren und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erteilung von Einstufungsanträgen (§ 44, 46 a sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hinzuweisen worden.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

Die Bürgerbegehrung gemäß § 1 (1) BauGB wurde nach erfolgter Bekanntmachung der Gemeinde Sittard am 10.07.1998 in der Zeit vom 10.08.1998 bis 10.09.1998 durchgeführt.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 12.10.1998 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

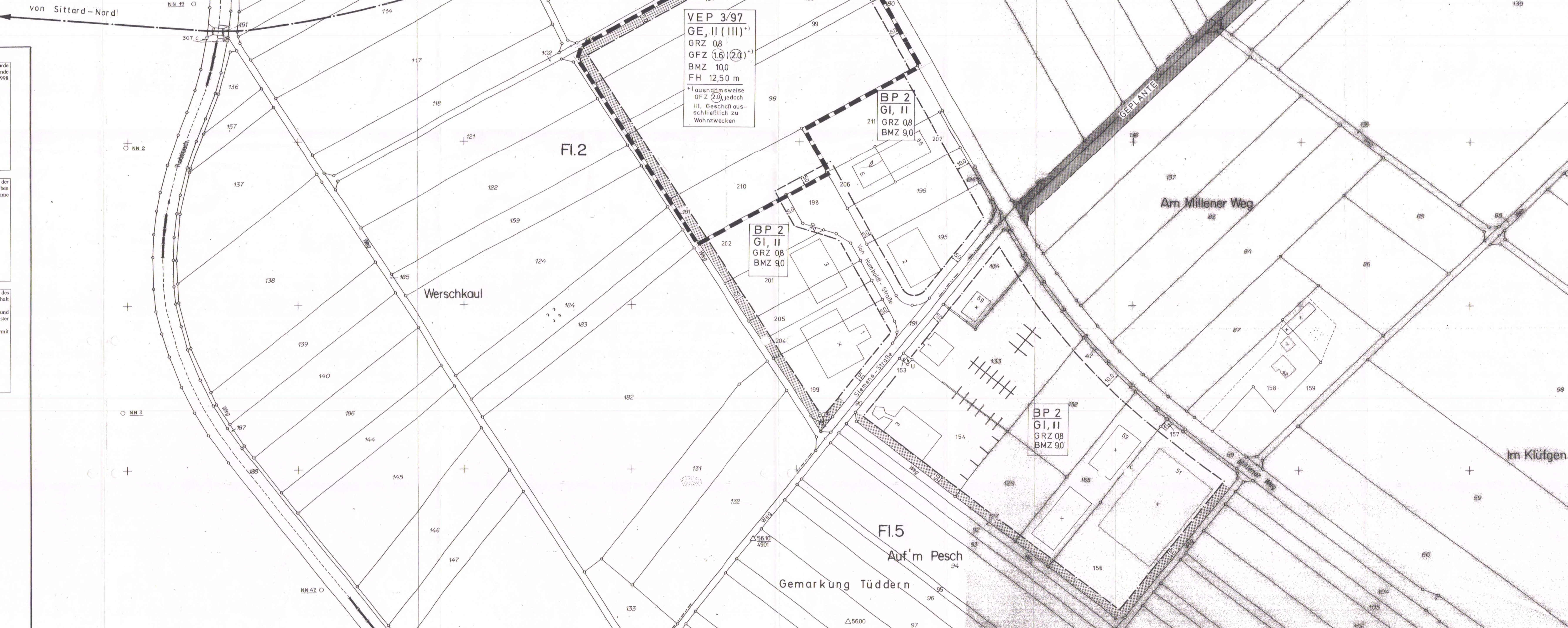
Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

Die Planunterlagen liegen dem Zustand des Plangebietes in einem für den Plangebiet ausreichenden Grade erkennen.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister

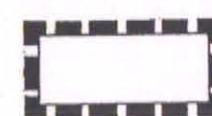
Die Planunterlagen liegen dem Zustand des Plangebietes in einem für den Plangebiet ausreichenden Grade erkennen.

Sittard, den 2. März 2000
Bürgermeister



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A der Satzung)

1. Abgrenzung



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen

GE

= Gewerbegebiet

GRZ 0,8

= Grundflächenzahl

GFZ 1,6

= Geschossflächenzahl

BMZ 10,0

= Baumassenzahl

FH 12,50 m

= Firsthöhe über Oberkante Straße

II

= Zahl der zulässigen Vollgeschosse (ausnahmsweise GFZ 2,0, III, jedoch drittes Geschoss ausschließlich zu Wohnzwecken)

3. Freiflächen



= Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: 5% Traubeneichen (Quercus petraea), 20% Hainbuche (Carpinus betulus), 5% Eibisch (Syringa vulgaris), 10% Weiden (Crataegus monogyna), 15% Faulbaum (Rhamnus frangula), 15% Handrose (Rosa canina), 15% Salweide (Salix caprea), 15% Hasel (Corylus avellana). Die Pflanzen sind im Abstand von 1 x 1 m anzupflanzen.

ACG AACHEN CONSULTING G. M. B. H. Nr. 97/1557/06 HANDWERKZENTRUM TÜDDERN Gemeinde Sittard Vorhaben- und Erschließungsplan 1:1000 VEP Nr. 3/97 SATZUNGSPLAN 4 Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag gem. Par. 11 BauGB

GEMEINDE SELFKANT Nr. 97/1557/04 GEWERBEGEBIET TÜDDERN Übersichtsplan Lageplan 1:10000 1:1000 4