PROVINZ LÜTTICH
GEMEINDE BAELEN

EAST BELGIUM PARK (BAELEN)

Gemeinde Baelen

STÄDTEBAU-CHARTA

Der Unterzeichnete ……,

bestätigt, die vollständige Städtebau-Charta erhalten und sie ganz gelesen zu haben und verpflichtet sich, sie zu beachten und beachten zu lassen.

Datum: ……..

Unterschrift:

VERFASSER DER CHARTA: SPI Rue du Vertbois, 11 - 4000 LÜTTICH

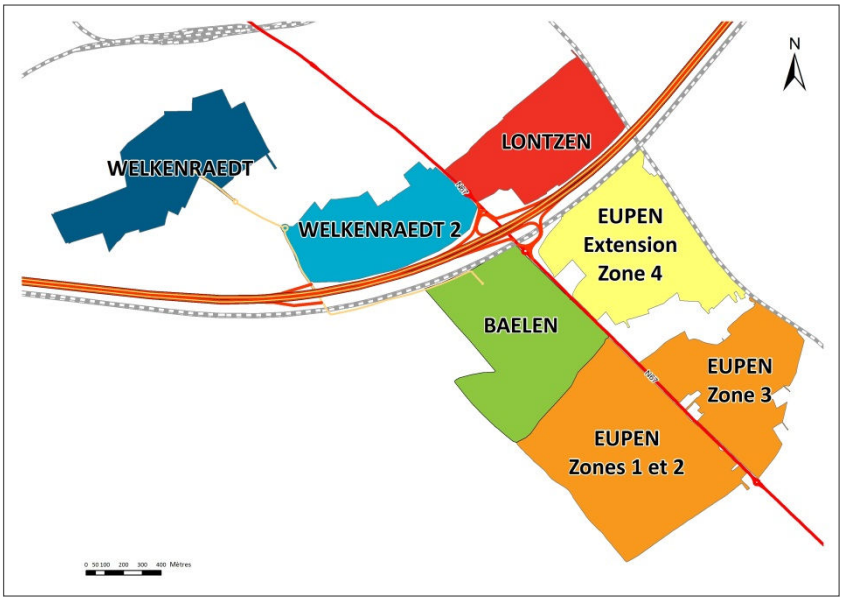
Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 – DAS PROJEKT 4
1.0. Kontext 4
1.1. Ziel und Zweck der Charta 4
1.2. Gestaltungsoptionen 5
Kapitel 2 - DIE VORSCHRIFTEN 5
ARTIKEL 1: MITEIGENTUM 5
ARTIKEL 2: BESTIMMUNG DER ZONE 7
2.1. Genehmigte Aktivitäten 7
2.2. Integration der Wohnung des Betreibers oder des Hausmeisters 8
ARTIKEL 3 : ParZELLIERUNGSPLAN 8
ARTIKEL 4: STANDORT DER GEBÄUDE 8
4.1. Vorderer Bauwich 8
4.2. Seitlicher Bauwich 9
4.3. Hinterer Bauwich 9
4.4. Spezifischer Bauwich 9
4.5. Bauwiche und Normen des Regionalen Feuerwehrdienstes (RFD) 10
ARTIKEL 5: GEBÄUDE 10
5.1. Architektur 10
5.2. Abmessungen und Höhe 11
ARTIKEL 6 : MATERIALIEN 11
6.1. Fassadenmaterial 11
6.2. Material für die Dacheindeckung 12
6.3. Vordächer und Carports 12
6.4. Fassaden, die an eine Mittellinie stoßen 12
ARTIKEL 7: GESTALTUNG DES UMFELDES – ZÄUNE – ZUGÄNGE - ParKPLÄTZE 12
7.1. Private Zufahrten - Parking 13
7.2. Bestehende Hecken und Bäume 13
7.3. Zusätzliche Anpflanzungen 14
7.3.1. Hecken 14
7.3.2. In den Abzugsgräben vorgesehene und nicht benutzte Zugangsbereiche 15
7.3.3. Parkplätze 15
7.3.4. Visuell störende Elemente 16
7.3.5. Andere 16

7.4 Zäune 16
BESCHILDERUNG UND WERBUNG 16
8.1. Beleuchtung 17
8.2. Außenbeschilderung 17
8.3. Schilder auf der Parzelle 17
8.4. Werbung 17
ARTIKEL 9: ABLEITEN DER WÄSSER 17
9.1. Abwässer 18
9.2. Haushaltsabwässer und gleichgestellte Abwässer 18
9.3. Industrieabwässer 18
9.4. Regenwasser 18
ARTIKEL 10: BELÄSTIGUNGEN 19
10.1. Lärmbelästigungen 19
10.2. Geruchsbelästigungen 19
10.3. Austragsgüter und Abfälle 19
10.4. Lagerung 20
ARTIKEL 11: VERSCHIEDENES 20
11.1. Anschlüsse 20
11.2 Dokumente die dem Antrag auf Städtebaugenehmigung beiliegen müssen und Rechtsklauseln 20
ARTIKEl 12: 21

Kapitel 1 – DAS PROJEKT

1.0. Kontext



Der **East Belgium Park** ist ein großer Gewerbepark auf dem Gebiet der Gemeinden **Baelen, Eupen, Lontzen und Welkenraedt**.
Er wird durch die Autobahn E40 durchquert, die Lüttich mit Aachen verbindet. Ausgehend von den bestehenden Parks (200 Hektar) wurde seit 2004 ein ehrgeiziges Erweiterungs- und Ausrüstungs-Projekt verfolgt, mit dem Ziel Unternehmen zusätzliche Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.
Heute bietet der Park eine Gesamtfläche von **341 Hektar**.

Die Erweiterung Baelen betrifft **27 Hektar**; auf einem Gelände, dessen reiche archäologische Vergangenheit anlässlich der Gestaltung hervorgehoben wurde, bietet er neue Parzellen in der industriellen Zone und in der gemischten Zone an.

Eine nach einem identischen Raster verfasste Charta begleitet die auf dem Gebiet der 4 Gemeinden verwirklichte Erweiterung.

1.1. Ziel und Zweck der Charta

Ziel und Zweck der Städtebau-Charta ist es, die wichtigsten Kriterien mitzuteilen, denen die Planung und die Gestaltung dieses Parks unterliegen, um so den Investoren und ihren Projektautoren zu helfen, die Philosophie der städtebaulichen Gestaltung zu erfassen, in deren Rahmen sie handeln müssen, so wie diese zwischen der GD04 des ÖDW, der Gemeinde Baelen und der SPI abgestimmt wurde.

Die Charta ist Teil eines Strebens nach Qualität sowohl im architektonischen als auch im städtebaulichen als auch im Umweltbereich: Streben danach, dass die weitere Entwicklung des Gewerbeparks ihm ein positives und kohärentes Image verleiht, ganz in Harmonie mit seiner Umwelt und unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung.

Die in dieser Charta entwickelten Optionen müssen durch die Projektautoren im Hinblick auf die Planung und die Errichtung der Gebäude sowie die Gestaltung der umgebenden Flächen, den Unterhalt, usw. berücksichtigt werden.

Die gegenwärtige Charta ist integraler Bestandteil der Verkaufsurkunde (oder der Begründung von eingeschränkten dinglichen Rechten) für die betroffenen Güter und wird im Rahmen des Verkaufsverfahrens angenommen.

Das Beachten der gegenwärtigen Vorschriften befreit die Käufer weder von der Verpflichtung, die Vorschriften und alle gültigen Normen und Regeln (insbesondere zum Beispiel das Flurrecht) zu

beachten, noch von der Verpflichtung die benötigten gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen und Zulassungen von den zuständigen Verwaltungsstellen zu erhalten.

Werden die im Augenblick der ersten Niederlassung herrschenden Rahmenbedingungen später geändert (Verkauf, Vermietung, Auflösung, Konkurs, Änderung der Zweckbestimmung oder des Betreibers, usw.), so bedarf dies einer vorherigen schriftlichen Genehmigung der SPI, so wie dies in der Verkaufsurkunde festgelegt ist.

1.2. Gestaltungsoptionen

Folgende Optionen wurden in den Bereichen Städtebau und Umwelt für die Entwicklung eines Gewerbeparks an dieser Stelle definiert:

- Gesucht wird eine Kohärenz innerhalb des East Belgium Parks, die über die Erweiterungsprojekte, die auf dem Gebiet von vier Gemeinden verwirklicht werden, erreicht werden soll, jedoch unter Berücksichtigung der Besonderheiten eines jeden Gebietes in puncto Gestaltung und physische Merkmale.

- Aufgrund seiner Lage und seiner Zugänglichkeit erlaubt es der Park Baelen, Parzellen verschiedenster Größe anzubieten und Betriebe aufzunehmen, die eine breite Palette an Sektoren abdecken.
  Die Unternehmen lassen sich entsprechend ihres Typs von Aktivität nieder und voller Abhängigkeit von den Vorschriften des Sektorenplans: ein Teil liegt in der industriellen Gewerbezone, das andere in einer gemischten Gewerbezone. Zudem liegt ein Geländestreifen in einer Landwirtschaftszone. Dieser wird nicht einzeln verkauft und wird zusammen mit den Losen der industriellen und gemischten Zonen vermarktet.
  Das Tätigkeitsprofil des Unternehmens kann ebenfalls die Wahl des Standortes beeinflussen sowie die Gestaltungsoptionen in puncto Architektur, so dass eventuelle Umweltbelastungen bestmöglich vermieden werden, insbesondere in den Bereichen Mobilität, Auswirkung auf die Landschaft, Lärm, Geruchsbelästigung, Vibrationen und andere.

- Die bestehenden Strukturelemente bilden das Projektraster. Im Rahmen der Erweiterung Baelen handelt es sich hier hauptsächlich um das Relief und die Profilierung des Geländes in Plattformen.
  Die Gebäude sind so zu planen und zu gestalten, dass sie sich möglichst gut in die bestehende Landschaft des Parks einpassen.

- Jedes Projekt trägt dazu bei, einen hochwertigen und attraktiven Lebensrahmen zu schaffen. Hierzu bedient es sich einfacher, aber moderner und nachhaltiger Konzepte und Techniken.

Kapitel 2 - DIE VORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1: MITEIGENTUM

Um auf dem gesamten Gebiet des East Belgium Parks (abgekürzt: EBP) die Qualität der Anlagen zu erhalten und eine kohärente und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, wurde eine bestimmte Anzahl von gemeinschaftlichen oder gemeinsam benutzten Flächen in Miteigentum genommen.

So etwa wie dies in einem Appartementhaus geschieht, unterliegt dieses Miteigentum einer Basisurkunde, die Teil der Verkaufsurkunde der betroffenen Parzellen ist. Die Gesamtheit der Bestimmungen findet sich in der Basisurkunde des Miteigentums wieder. Bei fehlender

Übereinstimmung zwischen diesem Artikel und den Regeln des Miteigentums, haben die Klauseln des Letzteren Vorrangs.

Im Park gibt es 3 Kategorien von Eigentum:

1. Der **gemeinschaftliche Teil in Miteigentum** besteht aus:
   - dem landschaftlich gestalteten Streifen zwischen den Abzugsgräben und der privativen Grenze der Unternehmen,
   - der Pufferzone,
   - den Anpflanzungen rund um die technischen Anlagen wie die Kabinen der SWDE und von Ores.
2. Die **privativen Teile**, die durch jeden Betrieb, der Miteigentümer ist, erworben wurden. Sie entsprechen der Einteilung in Losen (Lose A bis N) und schließen die vorgegebenen Über- und Durchgänge zwischen den Abzugsgräben ein.
3. Die **öffentlichen Ausrüstungen** wie Straßennetz, Abwassersystem einschließlich der Abzugsgräben, öffentliche Fußwege, einschließlich jenes der Pufferzone, und Gewitterbecken, die Teil des öffentlichen Eigentums der Gemeinde Baelen sind und somit durch diese verwaltet werden.



Die Ziele des Miteigentums sind:

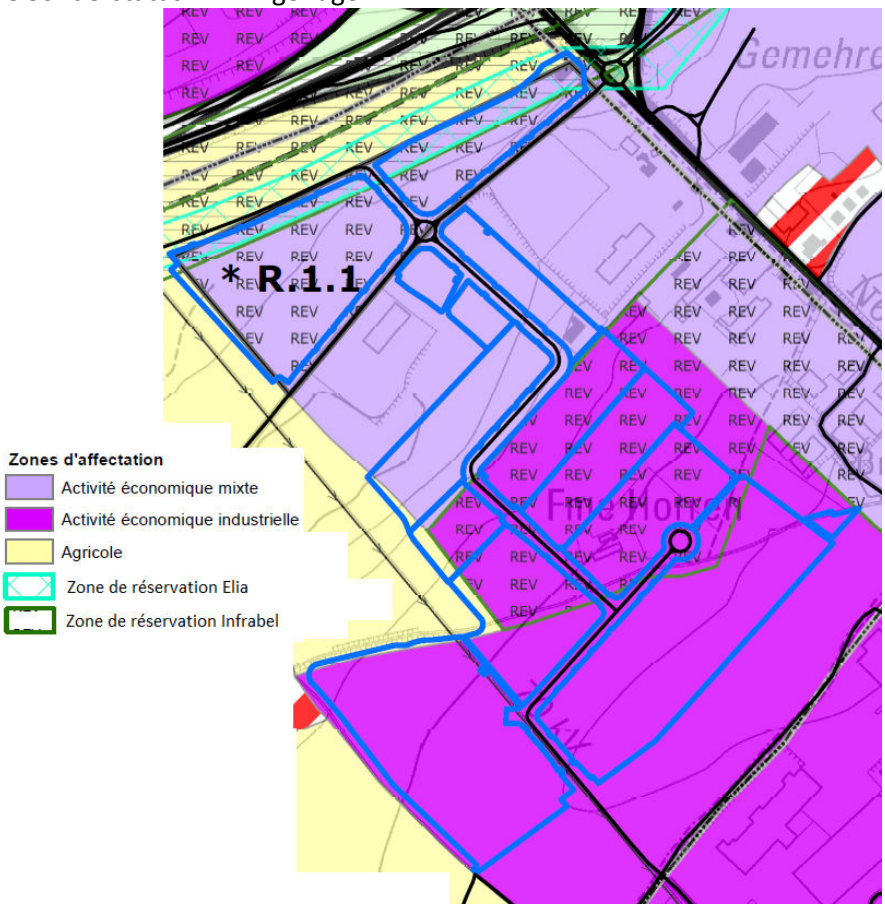
- die Qualität, die Sauberkeit und den Unterhalt des Gewerbeparks nachhaltig zu sichern;
- die Kosten für bestimmte Dienstleistungen über den Weg einer Umlage aufzuteilen;

  - einen strukturierten Platz für den Dialog zu schaffen (via die Jahresversammlung der Miteigentümer);
- die Betriebe des Parks einbinden und in ihrer Rolle als Gestalter ihres Umfeldes verantwortlich zu machen.

ARTIKEL 2: BESTIMMUNG DER ZONE

2.1. Genehmigte Aktivitäten

Die im EBP (Lontzen) zugelassenen Tätigkeiten werden insbesondere durch den Sektorenplan bestimmt: somit müssen sie den Bestimmungen von industriellen oder gemischten Zonen mit oder ohne Sonderstatus *R.1.1 genügen.



Die Industriezone (CWATUP Art. 30) ihrerseits ist den Aktivitäten mit industriellem Charakter vorbehalten, sowie den Tätigkeiten in den Bereichen Lagerung und Verteilung, unter Ausschluss des Einzelhandels.

Die gemischte Gewerbezone (CWATUP Art. 30) ist dem Handwerk, der Dienstleistung, der Versorgung, der Forschung und der Kleinindustrie vorbehalten.

Einzelhand und Bevölkerungsdienste sind nicht erlaubt.

Um eine sorgfältige Verwaltung der Zone zu gewährleisten, überreicht der Investor-Kandidat der SPI vorab eine Erläuterung seines Projektes und seiner Absichten im Hinblick auf die geplanten Aktivitäten.

2.2. Integration der Wohnung des Betreibers oder des Hausmeisters

Die Wohnung für den Betreiber oder das Verwaltungs- und Hausmeisterpersonal kann genehmigt werden, unter der Voraussetzung, dass sie für einen reibungslosen Betriebsablauf nötig ist. Sie ist ein integraler und untrennbarer Teil des Gebäudes.

Was die allgemeine Planung der Wohnung betrifft, so gilt Folgendes:

- sie darf nicht in einem vom Betriebsgebäude getrennten Raum untergebracht sein;
- sie muss hinter die gewerbliche Aktivität zurücktreten;
- sie darf nicht vor dem gewerblichen Teil errichtet werden.

Da die Wohnung zum Betrieb gehört, darf sie nicht an eine betriebsfremde Person vermietet werden. Sie muss somit jederzeit durch den Betreiber, einen Angestellten, einen Arbeiter oder einen unter Arbeitsvertrag stehenden Hausmeister bewohnt werden.

Um jeden Missbrauch zu vermeiden, ist die Fläche des für Wohnzwecke vorgesehenen Teils auf höchstens 150 m ² Nutzfläche beschränkt.

Folgendes ist verboten:

- die Unterteilung der Wohnung, um eine zusätzliche Wohnung zu schaffen;
- das Einrichten einer zusätzlichen Wohnung;
- die Unterteilung der Parzelle zwecks Abtrennung der Wohnung vom restlichen Gebäude; usw.

Der Bauherr, der eine Wohnung auf dem Gelände einrichtet, kennt die gewerbliche Ausrichtung des Parks und akzeptiert eventuelle Unannehmlichkeiten vorab.

ARTIKEL 3 : PARZELLIERUNGSPLAN

Die Aufteilung in Parzellen geschieht innerhalb der Lose in Anlehnung an die Projekte der Unternehmen, wobei darauf geachtet wird, dass das Gelände sparsam genutzt wird, und wobei Parzellen gebildet werden, die der zu entwickelnden Aktivität (und deren kurzfristigen Ausdehnungen) bestmöglich angepasst sind.

ARTIKEL 4: STANDORT DER GEBÄUDE

Die Gebäude werden mit einem gewissen Abstand zum Straßennetz und den Grenzen der Parzellen errichtet.
Sie werden in Korrelation mit den bestehenden Gebäuden errichtet, wobei landschaftliche Aspekte zu beachten sind, damit die Kohärenz und die globale landschaftliche Struktur der Zone erhalten bleiben.

4.1. Vorderer Bauwich

Die vordere Bauwichzone beträgt 6 m ab der Grundstücksgrenze.

Diese Bauwichzone, in der sich keinerlei Gebäude gleich welcher Art befinden darf, kann die Zugänge, die Böschungen und Anpflanzungen (Hecken, Wiesen, Kriechpflanzen, Sträucher, Bäume) umfassen.

Sie darf keine Lagerflächen beinhalten.

Außerhalb der Gebäude liegende Lagerflächen befinden sich mindestens 11 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Sie dürfen vom Straßennetz und den Nachbarparzellen aus nicht einzusehen sein.

Die in der durch die Eigentümergemeinschaft verwalteten Zone verwirklichten Anpflanzungen müssen in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben (siehe Plan des Miteigentumspage in hellgrün auf Seite 5).

4.2. Seitlicher Bauwich

Im gesamten East Belgium Park dürfen Gebäude aneinander gebaut werden.

Die Struktur einer Fassade, die an die Mittellinie zwischen zwei Grundstücken grenzt, ist Gegenstand besonderer Vorschriften (siehe Artikel 6.4).

Wenn die Gebäude nicht in Giebelgemeinschaft gebaut sind, beträgt der bindende seitliche Bauwich mindestens 6 m zwischen der Parzellengrenze und dem ersten Gebäude.

Dieser Bauwich kann die Zugänge, das innere Straßennetz, die Parkplätze und die Anpflanzungen umfassen.

4.3. Hinterer Bauwich

Die Tiefe des hinteren Bauwiches beträgt 6 m ab Parzellengrenze.
Diese Bauwichzone kann die Zufahrten, die Parkplätze und die Anpflanzungen umfassen.

4.4. Spezifischer Bauwich

Spezifische Bauwiche könnten für die Parzellen A und M verlangt werden und zwar aus folgenden Gründen:
- das Vorhandensein der Autobahn E40 [1] ;
- das Vorhandensein eines Infrabel vorbehaltenen Geländes[2], das im Sektorenplan aufgeführt ist;
- das Projekt ALEGRO von Elia [3].

[1] Angesichts der heutigen Gesetzgebung, ist eine non aedificanti Zone von 30 Meter ab dem Gelände des ÖDW-DGO1 zu beachten (außer mit spezieller Genehmigung des ÖDW-DGO1).

[2] Angesichts der aktuellen Einschränkungen entlang der Bahnlinie:
- weniger als 6 Meter vom Freibord Verbot hochstämmige Bäume zu pflanzen (außer mit schriftlicher Genehmigung von Infrabel) ;
- weniger als 20 Meter vom Freibord[1], Verbot, außer mit schriftlicher Genehmigung von Infrabel, archäologische und andere Ausgrabungen, Aushübe, usw. vorzunehmen
- weniger als 20 Meter vom Freibord, Verbot, Depots von flammbaren oder brennbaren Materien anzulegen.

[3] Angesichts der heutigen Einschränkungen, Projekt einer Revision des Sektorenplanes im Hinblick auf den Eintrag eines für eine unterirdische Hochspannungsleitung vorgesehenen Geländes (Projekt ALEGRO).

[1]Freibord bezeichnet hier die obere Kante des Aushubes, die untere Kante der Aufschüttung oder eine Linie im Abstand von 1,5 m von der äußeren Schiene, wenn die Bahnlinie auf dem gleichen Niveau wie die angrenzenden Gelände liegt.

4.5. Bauwiche und Normen des Regionalen Feuerwehrdienstes (RFD)

In Ausführung der bestehenden Gesetzgebung legt der RFD die Basisnormen im Bereich Brand- und Explosionsschutzmaßnahmen für die Industriegebäude fest.

Diese Normen, die verbindlichere Vorschriften für die Bauprojekte insbesondere in puncto Bauwiche vorschreiben können, müssen von Fall zu Fall durch jedes Unternehmen im Hinblick auf sein Projekt überprüft werden.

4.6. Relief

Der Standort für die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie die äußeren Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Relief integrieren und dies, um Erdaushübe und –Aufschüttungen, sowie die Beeinträchtigung der Landschaft so gut wie möglich einzuschränken. So soll z. B. das Erdgeschoss so gut wie möglich auf dem gleichen Niveau wie das durch die SPI verkaufte Gelände liegen, gleich ob es sich um das natürliche Gelände oder einen Aushub/eine Aufschüttung handelt.. Der Niveauunterschied zwischen dem Erdgeschoss und dem Erdboden der bebauten Fläche ist auf 50 cm zu begrenzen.

Alle Änderungen des natürlichen Niveaus des Geländes müssen genehmigt werden und in den Genehmigungsplänen eingetragen sein.

Außer wenn die Projekte zwischen Nachbargrundstücken koordiniert sind, wird keine Änderung des Reliefs genehmigt, die weniger als 2 m von den Parzellengrenzen liegt, mit Ausnahme der für den Anschluss an das öffentliche Wegenetz notwendigen Änderungen.

Die angelegten Böschungen haben eine maximale Neigung von 6/4 und müssen bepflanzt werden.

Bei Aushüben wird die Muttererde vor Ort aufbewahrt und für die Gestaltung des Umfeldes verwertet.

ARTIKEL 5: GEBÄUDE

5.1. Architektur

Die Architektur muss gut durchdacht sein und jede Banalisierung vermeiden. So wird eine zu vereinfachende Architektur vermieden, von der Art vorfabrizierte Halle ohne viel Überlegung und ohne Anpassung weder an ihre Funktion noch an den Ort.

Gebäude, die auf derselben Parzelle errichtet werden, sollen eine Einheit bilden: Harmonie, ausgeglichener Aufbau, der durch die Abmessungen, die Form, die Architektur, die Materialien und die Farbtöne zu erreichen ist.

Was die Architektur der Büros, Empfangs-, Dienstleistungs- oder Ausstellungsräume betrifft, so soll diese kreativ, von hoher Qualität und dem Standort angepasst sein. Diese Räume liegen vorne in den Industriegebäuden und geben den Gebäuden so einen Mehrwert und brechen die Banalität der Flachdächer.

Alle Ausrüstungen und/oder Nebengebäude wie Fahrradunterstände, Räume für die Müllbehälter, Trafo-Kabinen, Lagerflächen, Regenwasserzisterne, usw. sowie die Garagen sind, im Zuge der Suche

nach einer kohärenten Gesamtarchitektur, möglichst zu gruppieren und ähnlich wie des Hauptgebäude zu gestalten. Diese Ausrüstungen können direkt am Nebengebäude angebaut sein, zur Harmonie zwischen zwei Hauptgebäuden beitragen und durch die betroffenen aneinanderstoßenden Unternehmen gemeinsam genutzt werden.

5.2. Abmessungen und Höhe

Die bis zum Dachgesims der Gebäude gemessene Gesamthöhe wird im Verhältnis zum natürlichen Niveau des Geländes am Rande des öffentlichen Bereichs vor der Parzelle gemessen.

Sie beträgt, außer bei Sondergenehmigung, die durch die Produktion bedingt wird und durch die Entscheidungsinstanzen erteil wird:

- in einem ZAEM: 10 m
- in einem (ZAEI: 12 m.

Die Architektur für die Gebäude, deren Front zur Straße hin zeigt, sollte besonders gepflegt sein.

ARTIKEL 6 : MATERIALIEN

Es wird empfohlen eine farbliche Gesamtharmonie zu erreichen, um zu erreichen, dass das Ganze einen schlichten und harmonischen Eindruck vermittelt, ist die Auswahl der Farben für das Material begrenzt.

Zudem wird der Einsatz von umweltfreundlichen Materialen mit einem leichten „ökologischen Fußabdruck“ empfohlen.

6.1. Fassadenmaterial

Alle Fassaden der Gebäude, die vom öffentlichen Bereich (Straßen, Fußwege und Gewitterbecken) aus zu sehen sind, sind mit der gleichen Sorgfalt zu behandeln.

Um die Homogenität zu wahren, dürfen für die Gestaltung der äußeren Bekleidung der Gebäude höchsten drei Materialien verwendet werden, die sich in Textur und Farbe voneinander unterscheiden.

Die Materialien besitzen keine glänzende Textur und haben einen mittelgrauen, beige-grauen oder dunkelgrauen Ton.

Kräftigere Farbtöne können benutzt werden, wenn sie dazu dienen, ein besonderes architektonisches Element hervorzuheben. Diese Farbtöne werden jedoch keinesfalls für das gesamte Gebäude akzeptiert.

Die folgenden Materialen können beispielsweise benutzt werden: Außenverkleidungen in regionalem Naturstein, raue Außenverkleidungen, Sichtbeton, Holz, Verkleidungen in natürlichem oder künstlichem Schiefer, Metallverkleidungen, unter der Voraussetzung, dass sie von guter Qualität sind und zur Integration und zur architektonischen Qualität des Gebäudes beitragen, begrünte Fassaden, usw.

Die Tür- und Fensterrahmen (Verglasung und Struktur) gelten nicht als „Materialien“, unterliegen jedoch auch der Verpflichtung zur Schlichtheit, und ihre Farbe darf weder lebhaft noch glänzend sein.

Die Verwaltungsbehörde hat die Möglichkeit, den Einsatz eines bestimmten Baumaterials oder Bausystems zu verbieten. Es wird somit dringend angeraten, sich diesbezüglich mit den Diensten des Urbanismus abzustimmen.

6.2. Material für die Dacheindeckung

Die Dächer werden mit Materialien in den nicht glänzenden Farbtönen Mittelgrau bis Dunkelgrau eingedeckt.

Begrünte Dächer sind erlaubt.

Glasdächer, Dachfenster, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Paneele sind erlaubt, sofern sie die zugelassenen maximalen Höhen einhalten. Insofern dies möglich ist, sollten sie vom öffentlichen Bereich aus nicht sichtbar sein. Ihre Farbe, sowie ihre Struktur ähneln so gut wie möglich jenen des Daches und sind keinesfalls glänzend.

6.3. Vordächer und Carports

Für Vordächer und Carports mit sichtbarer Tragkonstruktion ist Holz oder Stahl in einem Farbton erlaubt, der mit der Architektur des Gesamtgebäudes harmoniert. Sie halten die vorgeschriebenen maximalen Höhen ein.

6.4. Fassaden, die an eine Mittellinie stoßen

Wenn Projekte auf zwei aneinander stoßenden Parzellen nicht koordiniert sind, bleibt die Fassadenwand vollständig privativ. Ihr Aspekt ist genauso zu gestalten wie die der anderen Fassaden desselben Gebäudes und ist genauso zu verkleiden.

Der zukünftige Nachbar kann ebenfalls ein Gebäude an das auf der Nebenparzelle bestehende Gebäude anlehnen.

Wenn Projekte auf zwei aneinander stoßenden Parzellen koordiniert sind, muss jede Zwischenmauer entweder aus einer oder aus zwei aneinander stoßenden Mauern bestehen, die:
fähig sind, die Fußböden auf beiden Seiten zu tragen.

Die Zwischenmauer, die dazu bestimmt ist, länger als ein Jahr nach dem Ende der Arbeiten auf einen Anbau zu warten, muss genauso verkleidet werden wie die anderen Wände des betroffenen Gebäudes.

In jedem Fall muss dafür gesorgt werden, dass der Aufbau der Gebäude einheitlich ist und in das städtebaulichen Konzept passt, um eine optimale Integration der Baukörper in den landschaftlichen Rahmen zu gewährleisten.

ARTIKEL 7: GESTALTUNG DES UMFELDES – ZÄUNE – ZUGÄNGE - PARKPLÄTZE

Das Umfeld ist so zu gestalten, dass Ergebnisse von hoher landschaftlicher Qualität erreicht werden, die den lokalen Merkmalen und den Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung Rechnung tragen.

7.1. Private Zufahrten - Parkplätze

Zufahrten sind da vorzusehen, wo die in Miteigentum verwirklichte landschaftliche Gestaltung (die Anpflanzungen) unterbrochen ist und wo Übergänge über die Abzugsgräben (Abwasser) vorgesehen sind.

Die Zufahrt sowie die internen Wege sind so zu organisieren, dass der Verkehr reibungslos ablaufen kann und dass das Bodenrelief nicht spürbar verändert wird.

Der Dienstverkehr, sowie die Zufahrt zu den Parkplätzen sind intern zu regeln.

Das Parken auf dem öffentlichen Gelände, sowie die direkte Zufahrt vom öffentlichen Straßennetz zu den Parkplätzen sind verboten.

Jeder Bauherr hat auf seiner Parzelle eine genügend große Anzahl von Stellplätzen für den Fuhrpark des Unternehmens und der eventuellen Subunternehmer sowie für das Personal und die Besucher vorzusehen.

Die dazu benutzten Materialien sind so zu wählen, dass sie mit dem Gebäude und den Anpflanzungen eine homogene, schlichte und nachhaltige Einheit bilden. Die versiegelten Flächen sind auf ein striktes Minimum zu begrenzen.

Nur die innere Straße zwischen der Einfahrt in die Parzelle und dem Eingang des Gebäudes, die für den Schwerlastverkehr vorgesehen ist, darf asphaltiert oder betoniert werden.

Die anderen internen Wege und Straßen sowie die Parkplätze sind zwingend in durchlässigem Material zu verwirklichen, wie: Rasengitter-Platten und –Steine, Betonplatten mit Schotterung, Pflastersteine, Dolomit, Schotter, usw.

Der Rest der Parzelle, der weder für die Gebäude, noch für die internen Wege, die Lagerung und die Parkplätze bestimmt ist, ist zu begrünen oder als blühende Wiese zu gestalten.

7.2. Bestehende Hecken und Bäume

Da die gesamt Zone als Zone mit bemerkenswerten Hecken eingestuft ist, muss dieser Problematik eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die auf den Parzellen bestehenden bemerkenswerten Bäume und Hecken sind durch die Unternehmen zu erhalten und zu schützen. Im Falle von unumgänglichen Rodungen kann der ÖDW-DGO3/Abteilung Natur und Forstverwaltung eine Ausgleichs-Pflanzung verlangen.

Deshalb müssen der Parzellierungsplan, die Standorte für die Gebäude und die Zufahrten zu den Parkplätzen die bestehenden Bäume und Hecken schon in der Phase des Vorprojektes berücksichtigen. Es wird dringend empfohlen hierzu Kontakt mit dem ÖDW-DGO3/Abteilung Natur und Forstverwaltung aufzunehmen

Die Anpflanzungen, die zum Miteigentum gehören und die durch die SPI entlang der Straßenränder und in der Pufferzone angelegt werden, sowie die Böschungen, müssen ebenfalls in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben. Die Zufahrten und die Anschlüsse der privativen Parzellen dürfen deshalb nur durch die nicht bepflanzten Zonen laufen. Werden diese Anpflanzungen, absichtlich oder nicht, entfernt, so muss das Unternehmen sie auf seine Kosten ersetzen.

7.3. Zusätzliche Anpflanzungen

Die Anpflanzungen und der Unterhalt der Grünflächen auf den privativen Parzellen werden durch jeden Eigentümer gewährleistet.

Die Anpflanzungen sind einheimischen Ursprungs und stehen in der Liste aus dem Anhang 2 der AGW vom 20.12.2007, oder späteren Versionen, über die Gewährung von Zuschüssen für die Anpflanzung und den Unterhalt von lebenden Hecken, Obstgärten und Baumreihen. Im Falle der Gemeinde Baelen muss das Unternehmen Arten wählen, die den natürlichen Gebieten der Niederen und Ardennen angepasst sind.

Die Anpflanzungen müssen zugleich mit den Bauarbeiten verwirklicht werden, aber spätestens im Jahr nach dem Abschluss der Bauarbeiten am Gebäude.

Für die gesamten Anpflanzungen achtet das Unternehmen insbesondere auf die Verwirklichungsbedingungen (Vorbereitungen des Bodens, Verbesserung des Bodens, Dichte der Anpflanzungen, usw.).

Die späte Mahd, das differenzierte Management, der schonende Schnitt, die Wiederverwertung des Grünabfalls sowie der Verzicht auf chemische Herbizide werden empfohlen.

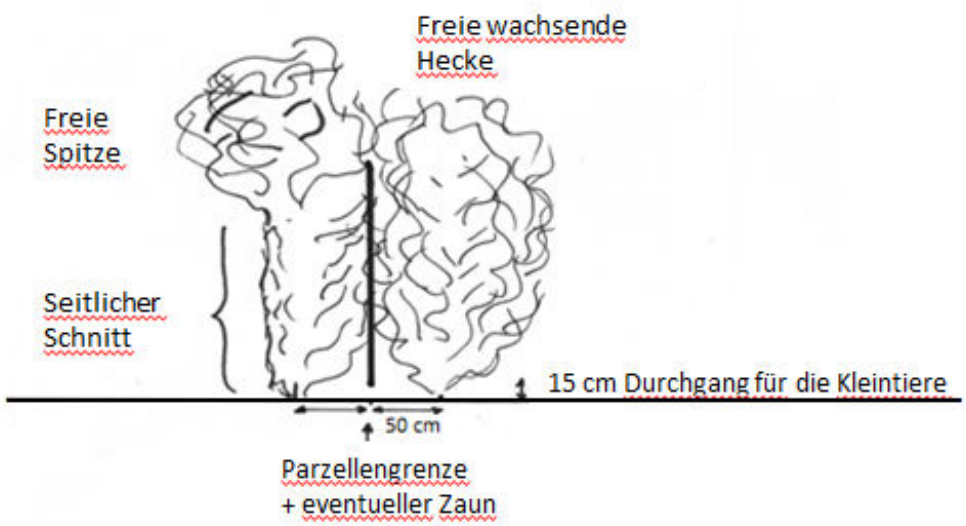
7.3.1. Hecken

Um die landschaftliche Qualität des gesamten Parks zu wahren, diesen in den landschaftlichen Kontext zu integrieren, die ökologische Vernetzung wiederherzustellen und den gesetzlichen Bestimmungen, an die die Zone mit bemerkenswerten Hecken gebunden ist, zu genügen, sind die Parzellengrenzen zu bepflanzen (gleich ob ein Zaun vorhanden ist oder nicht).

Fehlen vorbepflanzte Böschungen, müssen die Parzellengrenzen bindend bepflanzt werden (siehe hier oben: lebende Hecke) und zwar von den Straßen aus gesehen vor eventuellen Zäunen.

Die Hecken sind:

1. freie Hecken oder gegebenenfalls, wenn der Investor sie zur Seite hin begrenzen will, seitlich beschnittene Hecken mit freier Spitze.



2. mindestens in 2 versetzten Reihen angepflanzt. Bei einer Mittelhecke können diese Reihen auf die eine oder die andere Seite der Grundstücksgrenze gesetzt werden, wobei jeder Eigentümer den Unterhalt der Hecke(n) auf seiner Seite gewährleistet.

3. bestehen aus einer Mischung von mindestens 4 einheimischen Arten, die aus der nachstehenden Liste zu entnehmen sind, mit bis zu 3 forstlichen Jungpflanzen pro laufenden Meter mit einer Mindesthöhe von 60/80 cm im Moment der Anpflanzung. Zugleich muss ein stützender Zaun gesetzt werden, der aus Stützpfählen besteht, die zueinander in einem gleichen Abstand von 3 m stehen und die untereinander mit höchstens 2 galvanisierten Spanndrähten verbunden sind.

Liste der für die Hecke zugelassenen Arten:

Carpinus betulus (Weißbuche)
Crataegus monogyna oder oxyacantha (Weißdorn)
Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
Euonumus europaeus (gewöhnlicher Spindelstrauch)
Fagus sylvatica (Buche)
Acer campestre (Feldahorn)
Mespilius germanica (Mispel)
Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)
Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (gemeine Haselnuss)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Cornus mas (Kornelkirsche)

Nadelhölzer dürfen nicht als Hecke angepflanzt werden (Eibe, Thuja, Tannen, …).

7.3.2. In den Abzugsgräben vorgesehene und nicht benutzte Zugangsbereiche

Die Zugangsbereiche, die durch die Abzugsgräben angelegt wurden und die nicht durch die Unternehmen benutzt werden, müssen mit einer begrünten oder mineralischen Verschlussvorrichtung versehen werden, deren Unterhalt dem Unternehmen obliegt. Diese Vorrichtung muss klar zu erkennen sein, um Missverständnisse bei der Pflege der Hecken in Miteigentum zu vermeiden.

7.3.3. Parkplätze

Auf den Außenparkflächen muss mindestens ein 3x Hochstamm gepflanzt werden (mit einer ausgewachsenen Höhe von 10 bis 15 m) und zwar je einen Baum für vier Stellplätze (d. h. zwischen den Bäumen muss jeweils ein Abstand von 10 bis 15m sein).
Diese Bäume sind aus der beiliegenden Liste zu wählen, die einheimische Arten oder deren Varietäten enthält.

Die Bäume, vom Kaliber 14/16, sind zu stützen (3 mit Querlatten und Bindern verbundene Stützpfähle).

Das Pflanzloch muss mindestens 1.20 x 1.20 groß und 0.60 m tief sein. Nachdem der Baum eingepflanzt wurde, muss eine Fläche, die mindestens so groß wie das Pflanzloch ist, in ihrem natürlichen Zustand belassen werden, um eine gute Entwicklung der Wurzeln der Pflanzen zu gewährleisten.

Die Parkflächen müssen zudem durch Rasenflächen, Pflanzenbeete, Sträucher, usw. aufgelockert werden, …

7.3.4. Visuell störende Elemente

Um visuell störende Elemente (Elektrokabinen, Rohstoff- und Abfallläger, Gastanks, usw.) zu verstecken, sind zwingend spezielle Anpflanzungen zu verwirklichen.

Diese Anpflanzungen sind zwingend mit einheimischen Arten zu verwirklichen.

7.3.5. Andere

In allen Fällen behält die SPI sich das Recht vor, landschaftliche Maßnahmen aufzuerlegen, um zu gewährleisten, dass das Projekt sich gut seiner Umgebung anpasst. Diese Maßnahme der SPI geht dann einher mit der Bildung einer Bürgschaft, die die Verwirklichung der Anpflanzungen und der landschaftlichen Gestaltung absichert.

7.4 Zäune

Zusätzlich zu den Hecken kann ein Zaun aus höchstens 2 m hohem Maschendraht aus galvanisiertem oder kunststoffbeschichtetem Stahldraht gesetzt werden und zwar auf die Grenze zwischen zwei Parzellen. Dieser muss dunkel gefärbt sein, wobei kein anderer Farbton zugelassen wird.

Zur Straßenseite hin müssen eventuelle Zäune von der Straße aus gesehen hinter die Hecken gesetzt werden. Zwischen den Parzellen müssen eventuelle Zäune auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

Der Antrag eines Nachbarn, seitliche oder hintere Zäune zu setzen, muss durch die andere Partei immer positiv aufgenommen werden, gleich ob die Kosten geteilt werden oder nicht.

Eisengitter, Holzzäune, Betonzäune, sichtdichte Wände wie Mettalplatten, Holzpaneele oder Holzblenden, Mauern, modulare Platten aus Beton oder gleich welchem anderen Material sind nicht erlaubt. Hier gilt nur eine Ausnahme für den Zugangsbereich, in dem ein Tor aus Holz oder Schmiedeeisen angebracht werden darf.

BESCHILDERUNG UND WERBUNG

8.1. Beleuchtung

Stromsparende Technologien sind vorzuziehen (Einsatz von LED Lampen, Veränderung der Leuchtstärke je nach Bedarf, usw.).

Auf der Parzelle sind weder mobile oder blinkende Beleuchtungen noch Leuchtschilder erlaubt.

Die Parkflächen dürfen nachts beleuchtet werden. Es muss jedoch Material verwendet werden, das ein maximales Abstrahlen des Lichtes zum Boden hin erlaubt, um die Lichtverschmutzung zu begrenzen.

8.2. Außenbeschilderung

Die allgemeine Beschilderung wird durch die SPI und/oder den Verwalter der betreffenden Straßen übernommen.

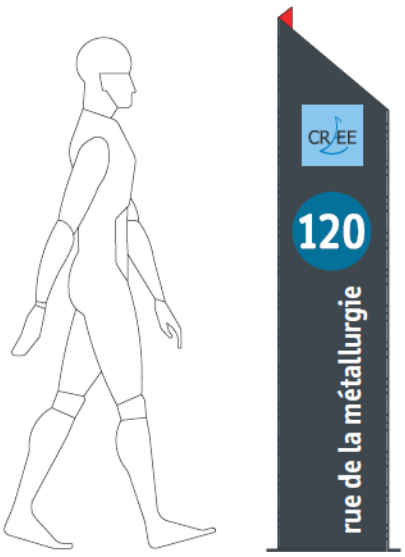
Jede andere individuelle Beschilderung der Unternehmen außerhalb des privativen Standortes ist verboten.

8.3. Schilder auf der Parzelle

- Die individuellen Schilder auf einer privativen Parzelle sind in die Architektur zu integrieren. Sie werden im Antrag auf Städtebaugenehmigung vermerkt, wobei nur die Bezeichnung und/oder das Logo des Unternehmens erlaubt sind.

- Privative Totems innerhalb der Parzelle sind verboten.

- Das Identifikationstotem des Unternehmens, dessen Aussehen vorgeschrieben ist (siehe nachstehende Skizze) wird durch die SPI in Auftrag gegeben und in der Miteigentumszone an der Straße aufgestellt. Es enthält den Straßennamen, die Hausnummer sowie einen Briefkasten. Im oberen Teil wird ein Raum von 20/20 cm frei gelassen, für den Fall, dass das Unternehmen wünscht, einen Aufkleber mit seinem Namen oder seinem Logo anzubringen. Der Unterhalt des Totems geht zu Lasten des Miteigentums.



8.4. Werbung

Es wird kein anderes Werbemittel zugelassen als jene aus Punkt 8.3.

ARTIKEL 9: ABLEITEN DER WÄSSER

Das Gewerbegebiet befindet sich in einem kollektiven Sanierungsgebiet des P.A.S.H. (Plan zur Sanierung durch Zwischeneinzugsgebiete). Es ist an die Kläranlage von Wegnez angeschlossen, die durch die A.I.D.E. verwaltet wird.

9.1. Abwässer

Die durch die SPI verwirklichten Straßeninfrastrukturen umfassen ein unterteiltes Ableitungsnetz mit zwei getrennten Kollektoren, die einerseits für die Haushaltsabwässer und andererseits für das Regenwasser vorgesehen sind.

Die Abwassernetze der Unternehmen müssen somit getrennt sammeln:

- einerseits, die Haushaltsabwässer und die gleichgestellten Abwässer;
- andererseits, das Regenwasser und die geklärten Industrieabwässer.

Eine Kontrollkammer muss auf der privativen Parzelle vor die Anschlüsse sowohl der Haushaltsabwässer als auch des Regenwassers gesetzt werden, damit die Qualität der abgeführten Wässer jederzeit kontrolliert werden kann.

Das Rieselwasser des Straßen- und Wegenetzes wird in Abzugsgräben aufgefangen, die neben den Straßen verlaufen. Diese gehören zum öffentlichen Bereich und sie dienen ausschließlich dazu das Rieselwasser der Straßen und nicht das der Unternehmen aufzufangen.

9.2. Haushaltsabwässer und gleichgestellte Abwässer

Die Haushaltsabwässer und gleichgestellten Abwässer werden direkt in das Abwassernetz eingeleitet.

Andere als Haushaltsabwässer, die in das Abwassernetz eingeleitet werden dürfen, werden aufgrund der bestehenden Gesetzgebung und der durch die zuständige Behörde erteilten Genehmigung bestimmt.

9.3. Industrieabwässer

Die Industrieabwässer werden durch die Unternehmen auf ihrer Parzelle geklärt, ehe sie in das Regenwassernetz eingeleitet werden, und zwar gemäß den bestehenden Normen und der durch die zuständige Behörde erteilten Genehmigung.

9.4. Regenwasser

Jedes Unternehmen verfügt über eine in den Boden eingelassene Regenwasserzisterne von mindestens 10.000 l. Das aufgefangene Wasser soll entweder im Betrieb selber ((Kühlung, Reinigung, Gießen, Versorgung des Sanitärtraktes, usw.) oder privat benutzt werden. Sie muss im Genehmigungsplan enthalten sein.

Es wird empfohlen, für die Autowäsche und das Gießen der Grünflächen vorrangig dieses Wasser zu benutzen.

Das Rieselwasser und der Überlauf der Zisterne sind an das Abwassersystem anzuschließen.

Das Auffangen des Regenwassers mittels bepflanzter Dächer oder Dach- oder Bodenbehälter ist zu empfehlen.

Der Versiegelungskoeffizient, der für die Berechnung des Fassungsvermögens des durch die SPI verwirklichten Gewitterauffangbeckens berücksichtigt wird, beträgt 0,6 (außerhalb des öffentlichen Bereiches). Die vor der Parzelle liegende Zone in Miteigentum, sowie gegebenenfalls die Pufferzone werden bei der Berechnung des Versiegelungskoeffizienten berücksichtigt.

Wenn eine für das Unternehmen spezifische Gestaltungsmaßnahme für dessen Parzelle einen höheren Versiegelungskoeffizienten als den genannten erfordert, hat das Unternehmen die Pflicht, auf seine Kosten eine zusätzliche Möglichkeit zum Sammeln des Wassers zu schaffen.

Wichtiger Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Natur des wenig durchlässigen und stellenweise felsigen Bodens eine nicht zu verachtende Menge an Rieselwasser bringen kann. Die Erwerber müssen alle Vorkehrungen und Maßnahmen treffen, die notwendig sind, um ihre Gebäude und deren Umfeld (Verkehrswege, Parkflächen, usw.) anzupassen, dies auch um zu verhindern, dass das Wasser auf die Nachbargrundstücke, die Anpflanzungen in Miteigentum oder die Straße abläuft.

ARTIKEL 10: BELÄSTIGUNGEN

10.1. Lärmbelästigungen

Die Installationen entsprechen den aktuellen Normen und der durch die zuständigen Behörden erteilten Genehmigung.

Folgende Maßnahmen sind zu treffen:

- die Lärmquellen sind maximal mittels Dämmschale oder jede andere angepasste Technik zu dämmen;
- der Luftstrom der Luftgebläse ist immer nach oben zu richten und nie in Richtung der benachbarten Wohnbereiche;
- die Türen und Fenster, die während lärmender Aktivitäten geöffnet werden könnten, gehen nie in Richtung der Wohnbereiche;
- in einer lärmbelasteten Werkstatt darf nie bei offener Türe gearbeitet werden.

10.2. Geruchsbelästigungen

Die Installationen entsprechen den herrschenden Normen und der durch die zuständigen Behörden erteilten Genehmigung.

Die folgenden Maßnahmen sind zu treffen:

- der Luftstrom der Luftgebläse ist immer nach oben zu richten und nie in Richtung der benachbarten Wohnbereiche,
- Produkte, die einen Geruch ausströmen, sind in geschlossenen Räumen zu lagern.

10.3. Austragsgüter und Abfälle

In Anwendung der herrschenden Gesetzgebung werden alle nützlichen Maßnahmen getroffen, die ein Einsickern oder Auslaufen von verschmutztem Wasser oder verschmutzten Stoffen in den Boden verhindern.

9.4. Eaux pluviales

Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation prévoient des critères de dimensionnement des bassins de rétention (bassins d'orage). En résumé, il est imposé d'infiltrer 100% des eaux de pluie sur le terrain sauf à prouver que ce n'est pas possible. A cet effet, dans le cadre des demandes de permis, une méthode de calcul doit obligatoirement être jointe (pour un permis unique, l'avis préalable de l'AIDE doit être joint dans la demande). Cette méthode est téléchargeable sur internet (en annexe de la charte, est jointe la note complète émanant du SPW à ce sujet) :

http://environnement.wallonie.be/inondations/inondations_outils.htm

Il est à noter que, en accord avec l'AIDE, le calcul peut tenir compte du bassin d'orage réalisé par la SPI, dont le coefficient d'imperméabilisation pris en considération pour déterminer sa capacité est de 0,60 (hors domaine public). La zone de copropriété située en avant de la parcelle et éventuellement la zone tampon seront comprises dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.

Le cas échéant, si l'imperméabilisation de la parcelle est supérieure à 60% (voir exemples ci-dessous), l'auteur de projet doit prévoir la mise en place d'un dispositif d'infiltration pour l'évacuation des eaux excédentaires. Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible en raison d'une mauvaise perméabilité du sol ou d'une disponibilité insuffisante de terrain, une temporisation devra être prévue.
Le débit maximum autorisé pour l'ensemble de la parcelle est de maximum 133 litres/s. ha.

Exemple 1	m²	Coefficient de ruissellement	Surface active (m²)
Parcelle :	25.000	0,60	**15.000**
Surface imperméabilisée :	10.000	1	10.000
Surface non imperméabilisée :	15.000	0,1	1.500
Total imperméabilisation :			**11.500**
Imperméabilisation inférieure -> pas de mesures d'infiltration nécessaires			

Exemple 2	m²	Coefficient de ruissellement	Surface active (m²)
Parcelle :	25.000	0,6	**15.000**
Surface imperméabilisée :	15.000	1	15.000
Surface non imperméabilisée :	10.000	0,1	1.000
Total imperméabilisation :			**16.000**
Imperméabilisation supérieure -> mesures d'infiltration nécessaires			

Remarque importante : il est précisé que la nature du sol, peu perméable et rocheux par endroits, peut entrainer une quantité d'eau de ruissellement non négligeable. Les acquéreurs devront prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour adapter leur construction et leurs abords (aires de circulation, parkings,…) afin éviter le ruissellement de ces eaux sur les terrains voisins, les plantations en copropriété ou sur la chaussée.

Les eaux pluviales (toitures et ruissellement) sont récoltées de manière séparative par chaque entreprise et sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.
Chaque entreprise est pourvue d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'au moins 10.000 litres à destination d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des sanitaires,…) et/ou d'usages domestiques. Celle-ci devra figurer dans les plans de demande de permis. Il est recommandé d'utiliser prioritairement cette eau pour le lavage des véhicules et l'arrosage des espaces verts.
La rétention des eaux pluviales via des toitures végétales ou des bassins en toiture ou au sol est recommandée.

In Anwendung der herrschenden Gesetzgebung muss ein Filter installiert werden, der das Auslaufen jeder verschmutzenden oder übelriechenden Flüssigkeit verhindert.

Es wird gewünscht, dass die Industrieabfälle und die flüssigen Abfälle kollektiv verwaltet und deren Trennung und Wiederverwertung kollektiv organisiert werden.

10.4. Lagerung

Lager- und Depotflächen unter freiem Himmel befinden sich im seitlichen oder hinteren Bauwich zwischen den Gebäuden oder zwischen den Gebäuden einer selben Parzelle. Diese Flächen dürfen weder von den außerhalb liegenden Wohngrundstücken noch von der Straße aus zu sehen sein (immergrüne Hecken oder Pflanzen, Mauern, Blenden, usw.).

Depots im Außenbereich für Gebrauchtwagen, Alteisen, Schrott oder Abfälle können genehmigt werden, wenn sie innerhalb einer Zone liegen, die speziell für diese Art Aktivität eingerichtet wurde.

ARTIKEL 11: VERSCHIEDENES

11.1. Anschlüsse

Alle Anschlüsse an die Netze der Versorgungsgesellschaften gehen zu Lasten der Erwerber.

11.2 Dokumente die dem Antrag auf Städtebaugenehmigung beiliegen müssen und Rechtsklauseln

Dem Antrag auf Städtebaugenehmigung für jedes Gebäude oder für jede Gestaltungsarbeit muss ein Plan der Gestaltung des Umfeldes beiliegen, der Folgendes beinhaltet:

- Die durch einen Landmesser gemessenen Punkte ausgehend von einem feststehenden Punkt der öffentlichen Infrastruktur (Kanaldeckel, Geländegrenzen, usw.)
- Die Zugänge, Parkflächen, eventuellen Lagerflächen, eventuellen äußeren technischen Ausrüstungen, usw. sowie die Vorrichtungen für die Abfallverwaltung.
- Die Topografie der Parzelle und die durch die Verwirklichung des Projektes bedingte Veränderungen des Bodenreliefs; der durch die Reliefänderungen betroffene Fläche ist in der Aufsicht und im Schnitt darzustellen.
- Jede Angabe zur Natur des Materials des Umfeldes: die Bodenbeläge, die Rasenflächen, die Zäune (oder das Fehlen von Zäunen), die Hecken, die Anpflanzungen, die einzeln stehenden Bäume sowie die vorgesehenen Baumarten.

Diese Charta wird beim Kaufantrag für eine Parzelle durch die SPI zum Zeichen des Einverständnisses unterzeichnet.

Das Einhalten der Optionen der gegenwärtigen Charta entbindet die Käufer nicht davon alle Normen und Regeln zu beachten, die in den Bereichen Umwelt, Technik, Ästhetik, Hygiene, Komfort, Sicherheit, usw. bestehen und deren Einhaltung nötig ist, um die gesetzlich vorgesehenen Genehmigungen bei den zuständigen Verwaltungsbehörden zu erhalten.

Die Verweigerung der Städtebaugenehmigung, der Umweltgenehmigung oder der Globalgenehmigung aufgrund des Nichtbeachtens dieser Optionen oder aus gleich welchem anderen

Grund kann nicht, in der Absicht die Verträge zu kündigen oder irgendwelche, wie auch immer geartete, Entschädigungen zu erhalten, gegen den Verkäufer verwendet werden.

Alle Übertragungs- oder Erklärungs-Urkunden, die sich auf die Immobilien der betroffenen Zone beziehen, müssen auf die Existenz der gegenwärtigen Charta hinweisen und den neuen Rechteinhabern die Pflicht auferlegen, diese zu beachten.

ARTIKEL 12:

Die SPI und die Gemeinde Baelen verpflichten sich, darauf zu achten, dass die gegenwärtige Städtebau-Charta richtig angewandt wird.

Für Genehmigung
die SPI die Gemeinde Baelen

Am_____2016 Am_____2016