TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 - 1. ÄNDERUNG
- HERZOGENRATHER STRASSE -

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1 In dem mit **GE** bezeichneten Gewerbegebiet sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 - in den **Abstandsklassen I bis VII** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

1.2 Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet **GE Betriebe der Abstandsklasse VII** des o.a. Abstandserlasses **und andere Betriebe** ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im **Gewerbegebiet GE** folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen**:

- Lagerplätze
- Tankstellen

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im **Gewerbegebiet GE** folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen**:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.3 Im **Gewerbegebiet GE** dieses Bebauungsplanes sind **Einzelhandelsbetriebe** aller Art **nicht zulässig**.

2.4 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - **Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen** für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort **produzierenden, reparierenden** oder **installierenden Tätigkeit** steht.

3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO

3.1 Für das im **Gewerbegebiet GE** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **maximal 3 Vollgeschossen** ist eine **maximale Traufhöhe von 10,0 m** und eine **maximale Firsthöhe von 13,0 m** über Bezugspunkt zulässig.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.
Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen eines Gebäudes, bei Flach- und Pultdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und sonstigen Freiflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes in das bereits vorhandene Trennsystem.

5. Hauptabwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

5.1 Die Abwasserleitung ist von jeder Art von Bebauung mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Stellplätzen freizuhalten

5.2 Das zu Gunsten der Stadt Alsdorf festgesetzte Geh- ,Fahr- und Leitungsrecht für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, einen zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Hauptwasserleitung zu sichern und zu unterhalten.

6. Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB

6.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Artenliste Nr. 5.2 mit **standortgerechten Gehölzen** vorzunehmen.

6.2 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:			**Sträucher:**		
Carpinuns betulus	-	Hainbuche	Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fagus silvatica	-	Rotbuche	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Corylus avellana	-	Waldhasel
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Crataegus mono.	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Tilla cordata	-	Winterlinde	Rosa canina	-	Hundsrose

B HINWEISE

1. Altlasten

Aus den Untersuchungen zur Situation des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung ergeben sich folgende zu beachtende Maßnahmen:

1.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer erhöhten Betonaggressivität durch Sulfat und Ammonium zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall vorzusehen und mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

1.2 Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.

1.3 Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden, ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

1.4 Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.

1.5 Im Baugenehmigungsverfahren ist das Umweltamt der Städteregion Aachen zu beteiligen.

2. Bauliche Höhenbegrenzung

Bei Bauteilen mit einer Höhe von 20 m und höher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf zu beteiligen.

3. Grundwasserveränderungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 - 1. Änderung liegt im verliehenen Bergwerksfeld “Anna Reststück”, über der auf Erdwärme erteilten Erlaubnis „Honigmann“, sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Mathanna“. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind nicht auszuschließen