Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet GE 1-3 nach § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1(5 und 9) BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8(2) zulässigen Nutzungen folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen im GE 1 -3 nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Speditionen, Fuhrparks, Autobusunternehmen.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, mit Ausnahme von an Stelle der Leistung im GE 1-3 produzierter Waren, sofern diese von der Größe der Verkaufsfläche der Produktionsfläche untergeordnet sind.

1.1.2 Gemäß § 8(3) BauNVO sind im GE 1-3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

1.1.3 Gem. § 1(4) BauNVO sind im GE 1 und im GE 2 nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.4 Gemäß § 1(4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 1-3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 02.04.1998 I - VI (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind.
Werden nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig.
Hinweis: Die Abstandsliste des RdErl. ist der Begründung beigefügt.

1.1.5 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16(2) BauNVO im Gewerbegebiet GE 1-3
Die Traufhöhe wird mit 13,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. 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.
Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 13m überschreiten.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9(1) Nr. 4 BauGB

2.1 Gemäß § 23(5) BauNVO sind im GE 1-3 in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten.
2.2 Gemäß § 14(2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB

3.1 Die Flächen nach § 9(1) Nr.20 BauGB sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, diese zu pflegen und zu erhalten.
3.2 Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Mulden und Teichen zum Leiten und Sammeln nicht belasteter Niederschlagswässer vorbehaltlich anderer Genehmigungen, Bewilligungen oder Erlaubnisse zulässig, wenn dafür Sorge getragen wird, dass das Einleiten von Wasser in den Boden nicht stattfindet.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-missionsschutzgesetzes gem. § 9(1) Nr.24 BauGB

4.1 Im GE 1-3 in Gebäuden mit Aufenthalts- und Schlafräumen für den ständigen Aufenthalt von Bewohnern sind gem. den Anforderungen der DIN 4109 in Aufenthalts- und Schlafräumen folgende Schalldämmwerte R´w einzuhalten:

	R´w,res	R´ w Wand	R´ w Fenster	Schallschutzklasse Fenster _
GE 1-3	35 dB	40 dB	30 dB	2

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr.25 BauGB

5.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken im GE 1-3 ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und diese zu pflegen und zu erhalten.
5.3 Sofern die Grundstücke eingefriedet werden, sind dafür einheimische und standortgerechte Hecken zu verwenden. Sollten aus betrieblichen Gründen Zäune notwendig sein, sind diese zu begrünen.
5.4 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind zu begrünen.
5.5 Dächer mit einer Neigung unter 10° sind bei einer Fläche ab 100qm zu bepflanzen, soweit betriebstechnische Gründe oder notwendige Dachaufbauten dies zulassen, die Bepflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

6. Gemäß § 9(4) BauGB wird folgende auf Landesrecht beruhende Regelung in den B-Plan Nr. 213 aufgenommen

6.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 51a(3) LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die vorhandenen städtischen Einrichtungen -Regenwasserkanäle bzw. Gräben- einzuleiten ist. Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

7. Gemäß § 86 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 213 als Festsetzung aufgenommen:

7.1 Werbeanlagen sind in den als GE1-3 festgesetzten Gebieten ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0,8 m oder als freistehende Anlagen mit einer Fläche von max. 4qm zulässig.
7.2 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

7.3 Im GE 1-3 sind nur Flach-, Tonnen- und Pult- bzw. Sheddächer zulässig. Flachdächer sind ebene Dächer mit einer max. Neigung von 20°.

Hinweise

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

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.
2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.
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.
4. Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Aachen, Umweltamt zu beteiligen.
6. Die Grundwassermeßstellen sind zu erhalten.