TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.281
- GEWERBEGEBIET NEUWEILER-WEST -

1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungs-planes gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

Von den nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind **nicht zulässig**.

In dem mit **GE** bezeichneten Gewerbegebiet sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 1998, S.744) in den **Abstandsklassen I bis VII** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet **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 Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes sind von den nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen **Lagerplätze** nicht zulässig.

2.2 Im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes sind von den nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

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

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

Ausnahmsweise sind **Einzelhandelsbetriebe** zulässig, deren Sortiment ohne negative Auswirkungen auf die **zentralen Versorgungsbereiche in Alsdorf** sind.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs.3 LWG in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

3.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter oder gering belasteter Flächen wie Dächer und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Stellplätze und Stellplatzzufahrten) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in tieferliegende Schichten durch geeignete Versickerungsanlagen vorzunehmen. Im Bereich der Versickerungsanlage ist ein Bodenaustausch der oberen Schichten (3 bis 4,5 m) vorzunehmen und mit gut durchlässigem Material aufzufüllen. Die Versickerungsanlage ist mit einer 20 cm starken belebten Bodenzone auszubilden. Eine entsprechende Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen einzuholen.

3.2 Stark verschmutzte Niederschlagswässer (z.B. Stellplätze oder Verkehrsflächen) sind der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

3.3 Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig, sofern nicht die Freisetzung dieser Schadstoffe durch wetterbeständige Beschichtungen/Versiegelungen auszuschließen ist.

4. 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. 25 und Nr. 20 BauGB

4.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Liste 4.3 mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

4.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum entsprechend der Liste 4.3 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	- Feldahorn	Amelanch. laevis	- Felsenbirne
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cornus mas	- Kornelkirsche
Betula pendula	- Sandbirke	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Corylus avellana	- Waldhasel
Castanea sativa	- Edelkastanie	Crataegus mono.	- Weißdorn
Fagus silvatica	- Rotbuche	Euonymus euro.	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excels.	- Esche	Ilex aquifolium	- Waldhulse
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus robur	- Stieleiche	Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	Sambucus nigra	- Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Schneeball

5. Hinweis zu archäologischen Bodenfunden

Aufgrund der Fundsituation östlich des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet vorgeschichtliche/römische Relikte erhalten haben.

Bei Erdarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist daher das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/90390 mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten zu informieren.

6. Hinweis zur angrenzenden Altlastenverdachtsfläche

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Süden unmittelbar an die Altlasten-Verdachtsfläche "Altablagerung Linnicher Straße" - Altlasten-Kataster-Nr.5103-269 angrenzt.

7. Hinweis zur Beleuchtung der unbebauten Flächen

Als Minderungsmaßnahme der Umweltauswirkungen sind auf den unbebauten Flächen der Grundstücke nur Natrium-Dampflampen zu verwenden.