TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.301
- ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG -

---

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 1** und **GE 2** 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 IV** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

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

2.2 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** 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 Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind **Einzelhandelsbetriebe** aller Art **nicht zulässig**.

2.3.1 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.

2.4 Im **GE 1** sind Wohnungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO **nicht zulässig**.

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

3.1 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im Gewerbegebiet **GE 1** (nördliches Plangebiet) dieses Bebauungsplanes ist über Regenwasserkanäle in eine Versickerung, mit Vorschaltung einer Rückhaltung, auf dem Gewerbegrundstück vorzunehmen.

3.2 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im Gewerbegebiet **GE 2** (südliches Plangebiet) dieses Bebauungsplanes ist über Regenwasserkanäle in eine Versickerung, mit Vorschaltung einer Rückhaltung, innerhalb der Grünflächen vorzunehmen.

3.3 Stellplatzflächen für PKW, Zuwegungen, Zufahrten und/oder Betriebsflächen mit geringem Kfz-Verkehr sind **wasserdurchlässig** zu befestigen, sofern **kein Schadstoffeintrag** in das Oberflächenwasser zu erwarten ist und die gewerblichen

Nutzungsansprüche dies zulassen.

3.4 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.

3.5 Für die Erschließung des Gewerbegebietes **GE 2** (südliches Plangebiet) ist eine Kanalnetz-Anzeige gemäß § 58 Abs.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.

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.20 und Nr.25 BauGB

4.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Artenliste Nr. 4.4 mit **standortgerechten Gehölzen** vorzunehmen.

4.2 In den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind **mindestens 15 % der Grundstücksflächen** als Grünflächen anzulegen, mit Pflanzen der Artenliste 4.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen **ein hochstämmiger Baum,** entsprechend der Artenliste 4.4 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 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

5. Bodendenkmalschutz

5.1 Im südlichen Bebauungsplangebiet Nr.301, zwischen L 47 und Halde Maria wird aufgrund einer Prospektion eine römische villa rustica sowie ein vorgeschichtlicher Siedlungsplatz vermutet.
Besteht bei Erdarbeiten zu Baumaßnahmen die Gefahr der Zerstörung von Bodendenkmälern, muss gewährleistet sein, dass vor Baubeginn diese durch Ausgrabung und Dokumentation - dem wissenschaftlichen Standard entsprechend - gesichert werden. Die Untersuchung hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DschG NW zu erfolgen.

Mit der eigentlichen Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die betroffenen Flächen von der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland nach Abschluss der archäologischen Untersuchung freigegeben sind.

5.2 Im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.301, nördlich der L47, ist zeitnah (sobald der Bewuchs es ermöglicht), eine archäologische Prospektion durchzuführen. Werden auf dieser Fläche Bodendenkmäler gefunden, ist wie unter Punkt 5.1 zu verfahren.

6. Hinweise:

6.1 Entwässerung

Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 51a LWG für

die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswässern in den Untergrund die Erlaubnis des Kreises Aachen, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

Im **GE 2** dieses Bebauungsplanes ist eine Anzeige gemäß § 58 Abs.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.

6.2 Altlasten

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103/0011 ist bei Nutzungsänderungen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und mit dem Kreis Aachen abzustimmen.

6.3 Bergbauliche Einwirkungen

Im Plangebiet sind bergbauliche Einwirkungen möglich.

Stand 21.12.2009