TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.317 - Hoengen - Mitte -

---

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. **Im "Sonstigen Sondergebiet" SO 1 mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO** ist die Unterbringung von *nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben* sowie Dienstleistungsbetrieben zulässig. Zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscounter
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- gastronomische Betriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- sporadische Märkte (z.B. Trödel- und Handwerkermärkte), im Bereich der Stellplatzanlagen/Freiflächen
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2. **Im "Sonstigen Sondergebiet" SO 2 mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO** ist die Unterbringung von *nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben* sowie Dienstleistungsbetrieben zulässig. Zulässig sind:

- ein Drogeriefachmarkt
- gastronomische Betriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- sporadische Märkte (z.B. Trödel- und Handwerkermärkte), im Bereich der Stellplatzanlagen/Freiflächen
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.3. Ausnahmsweise sind in den **"Sonstigen Sondergebiet" SO 1 und SO 2** mit der Zweckbestimmung **"Ladengebiet"** neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente, **bis maximal 20 v.H. der Verkaufsfläche,** zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß **Alsdorfer Liste**:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
- Heimtextilien
- elektrische Haushaltsgeräte
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände
- Bücher
- Fachzeitschriften
- Schrieb- und Papierwaren, Schul und Büroartikel
- bespielte Bild- und Tonträger
- Fahrräder und -zubehör
- Sportartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel

- Schnittblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

1.4. Für das im **Mischgebiet - MI** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 6, ' 16 und § 18 BauNVO,** mit **4 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **13.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

1.5. Zur **Ordnung der gewerblichen Nutzung** und zur **Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden im **MI-Gebiet** folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- **Vergnügungsstätten**, deren überwiegende Zweckbestimmung die **kommerzielle Nutzung** von **Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten** (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
- **Vergnügungsstätten**, deren überwiegende Zweckbestimmung **Sexdarbietungen** sind.
- **Einzelhandelsbetriebe**, in denen neben dem Verkauf von **Sexartikeln** (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.
- **Vergnügungsstätten**, die der **Erzielung von Gewinnen durch Wetten** o. ä. dienen.
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen **gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien** angeboten werden.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs. 3 LWG i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer und sonstiger Freiflächen sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten.

3. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 In den **"Sonstigen Sondergebiet" SO 1 und SO 2** mit der Zweckbestimmung **"Ladengebiet"** sind bei der Anlage von Stellplätzen bei je 8 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum, entsprechend der Liste 3.2 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Arten zur Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:

Bäume:

Acer campestre -	Feldahorn
Acer platanoides -	Spitzahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Planzqualität **Hochstamm** **Stammumfang:** **18-20 cm**

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Gem. §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

4.2 Altlasten

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103/2047 ist bei Nutzungsänderungen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und mit der Städteregion Aachen abzustimmen.

4.3 Immissionsschutz

Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Städteregion Aachen abzustimmen.

4.4 Bodenbewegungen / Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grubenwasseranstiegs des ehemaligen Aachener Steinkohlereviers. Weiterhin ist das Plangebiet von den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohleberbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei späterem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4.5 Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Flächen für das Fahrradparken gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.