Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 3 D - Gewerbegebiet Nord -, 4. Änderung

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den bei Satzungsbeschluss gültigen Fassungen, gelten alle weiteren textlichen Festsetzungen weiterhin einschließlich der Änderung (Änderung fett und kursiv) wie folgt:

1. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO:

   1.1 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3 D, Gliederungsbereich a, sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

   Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

   1.2 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gliederungsbereich b, sind die gem. § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

   Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2. Im Gewerbegebiet der Gliederungsbereiche a und b sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig.

3. Zum Eigenschutz für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftsperson gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen

durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A).

Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Rolladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße haben wie Fenster.
Schlafräume müssen mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „außen" auszugehen:

tags 65 dB (A)
nachts 50 dB (A).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D die nachfolgenden Nutzungen **nicht** zulässig sind:

   Gemäß Abstandsliste 2007 die Nrn. 127 - 133 und Nr. 186.

5. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 4. Änderung die nachfolgenden, gem. § 8 (2) 1 und 2 und § 8 (3) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig sind:

   - Bordelle,
   - bordellähnliche Betriebe ,
   - Sex Shops.

6. Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen ***(max. 12,00 m)*** werden zwischen dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem obersten Dachanschluss (§ 18 (1) BauNVO) gemessen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB):

   Aufgrund des Bodengutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 D wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Niederschlagswässer sind über die Mischkanalisation abzuleiten, da die Ableitung aller Regenwässer des Plangebietes in das im Nahbereich vorhandene Beeckfließ unwirtschaftlich ist.

Ausnahmsweise wird für die an das Beeckfließ angrenzenden Grundstücke das Abschlagen der unbelasteten Regenwässer in das Beeckfließ zugelassen. Hierzu sind im Rahmen der Abschichtung die Vereinbarungen mit der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde des Kreises Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

8. Grünordnerische Festsetzungen:

Vorbemerkung:

Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3 D sind zum Ausgleich des Eingriffes Maßnahmen am Rande des Plangebietes vorgesehen.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Herstellung von Baumwiesen und Feldgehölzpflanzungen. Diese Flächen sind zu den Gewerbegebietsflächen durch einen dauerhaften Zaun abzugrenzen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baumarten:

8.1 Baumwiese entlang Beeckfließ:

Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Knackweide
Ulmus laevis	-	Feldulme
Quercus robur	-	Stieleiche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

8.2 Feldgehölzpflanzung mit Einzelbäumen:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Holunder
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 1 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Sträucher und Heister:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher o. Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

8.3 Baumwiesen Nordwestrand:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Holunder
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 1 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Anzahl: 1 Baum je 150 qm

Hecken:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Anzahl: 4 Pflanzen/lfdm.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde), d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

2. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 T

4. Sandgewandstörung

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes NRW verläuft südwestlich des Wirtschaftsweges (Parzelle Nr. 54) parallel hierzu eine nicht seismisch aktive Sandgewandstörung. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Lage ist der geologischen Karte NRW zu entnehmen.

