Textliche Festsetzungen:

1. Mischgebiete (MI)

1.1. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke
  Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
  Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
- Apotheken
  Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation
  Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- Kunst, Antiquitäten
  Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- Baby-, Kinderartikel
  Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
  Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
- Foto, Optik
  Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- Musikalienhandel
  Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Uhren, Schmuck
  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- Spielwaren, Sportartikel
  Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Teppiche
  Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)
- Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- Campingartikel
  Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
  Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
  zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
  sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist.

1.2. Im Mischgebiet MI* sind - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Punkt 1.1. - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise der Sortimentsgruppe Blumen (Schnittblumen (aus WZ 52.49.1)) zuzuordnen ist.

1.3. In den Mischgebieten sind im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Punkt 1.1. - Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm allgemein zulässig.

1.4. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Gewerbegebiete (GE)

2.1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der unter Punkt 1.1. festgesetzten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist.
Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist.

2.2. Im Gewerbegebiet GE* sind - abweichend von den vorstehenden Regelungen unter Punkt 2.1. - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen Lebensmittel und Getränke (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)) zuzuordnen ist.

2.3. Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden,

sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 qm umfassen, muss in räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

2.4. In den Gewerbegebieten sind im Zusammenhang mit der Nutzung einer Tankstelle - abweichend von der vorstehenden Regelung unter Punkt 2.1. - Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm zulässig.

2.5. Die Gewerbegebiete werden gegliedert in die Zonen 1 und 2. Bei der Gliederung wird Bezug genommen auf die „Abstandsliste 2007“ (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“)

2.5.1. In den Gewerbegebieten der ZONE 1 sind Gewerbetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

2.5.2. In dem Gewerbegebiet der ZONE 2 sind Gewerbetriebe der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

2.5.3. In den gegliederten Gewerbegebieten der ZONEN 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2.6. In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Lärmschutz

3.1. Für die in den gegliederten Gewerbegebieten (GE ZONE1+ ZONE2) nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.
3.2 Im Mischgebiet ist an den Gebäudeaußenwänden zur Aachener Straße hin passiver Schallschutz erforderlich. Der passive Schallschutz muss von der gesamten Außen-

wand einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.
3.3 An den zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen der Bebauung entlang der Aachener Straße muss jeweils die gesamte Außenwand in Abhängigkeit von ihrer Ausrichtung folgende Bauschalldämmmaße einhalten:

- Außenwände zur Aachener Str. und seitliche Außenwände: min. R´w, erf=55 dB
- rückwärtige Außenwände: min. R´w, erf=50 dB

Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verbesserung des Schallschutzes muss gegenüber den vorhandenen Fenstern mindestens 5 dB betragen.
3.4 Im Mischgebiet sind an den Gebäudeaußenwänden an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das geforderte Bauschalldämmmaß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB (A) liegt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Die Höhe der Werbeanlagen in dem Gewerbe- und dem Mischgebiet wird auf max. 14,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

KENNZEICHNUNGEN

Baugrundverhältnisse:
Teile des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Er- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für Bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

HINWEISE

1. Altlasten:
Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen sind im Bebauungsplangebiet im Bereich vorhandener Gewerbebetriebe einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

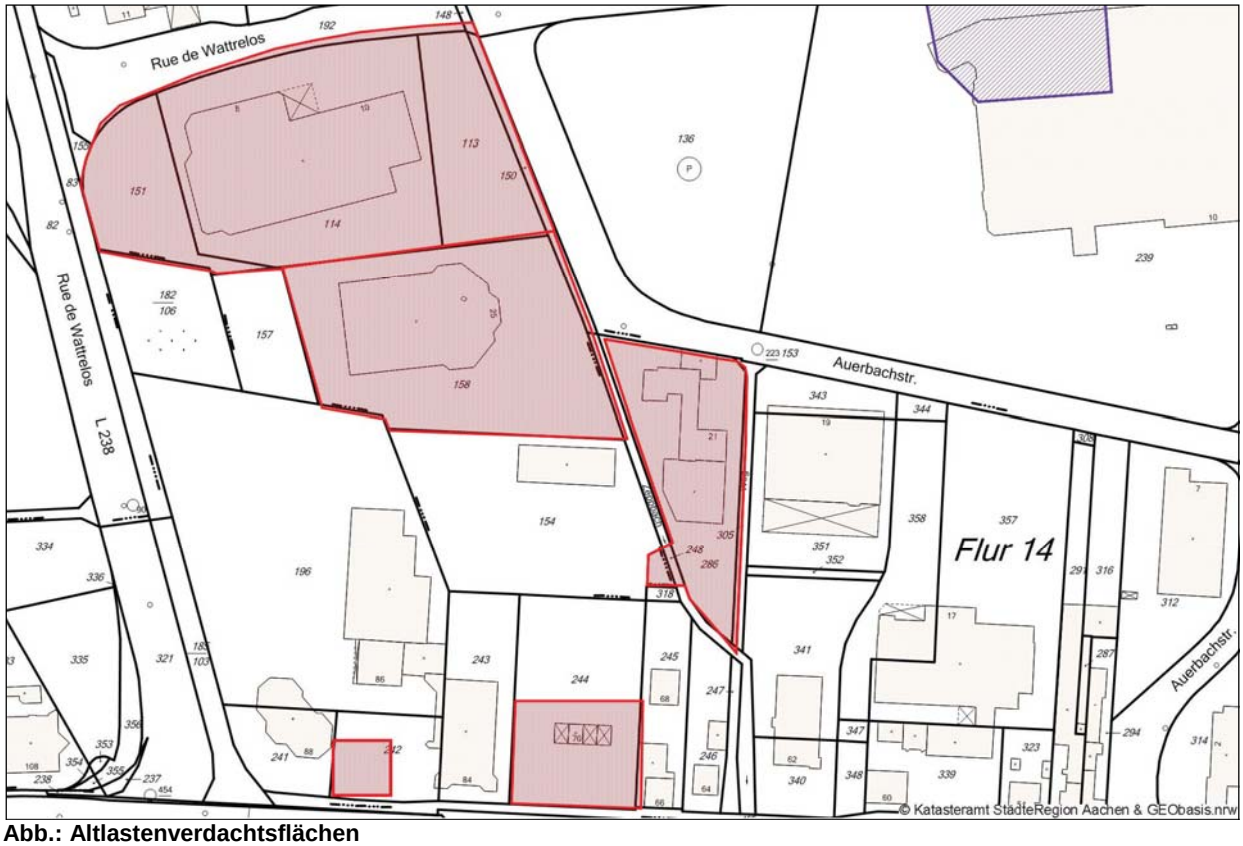


Abb.: Altlastenverdachtsflächen

2. Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Umstände verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

3. Schutzzonen der Bundesautobahn

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG)

a) dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden *oder* beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

4. Mögliche Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Daher wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen zum Baubeginn durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.