Textliche Festsetzungen:

1. Gewerbegebiete GE

1.1. GE1: In den Gewerbegebieten (GE1) 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)

1.2. GE2: Im Gewerbegebiet GE2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der unter Punkt 1.1. definierten zentrenrelvanten 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 und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 (3) BauNVO ausgehen.

1.3. In den Gewerbegebieten (GE1+GE2) sind generell zulässig - abweichend von den vorstehenden Regelungen unter Punkt 1.1. und 1.2. - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.4. Die Gewerbegebiete (GE1+GE2) werden gegliedert in die Zonen 1, 2 und 3. 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)“)

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

1.4.2. In den Gewerbegebieten der ZONE 2 sind Gewerbetriebe der Abstandsklassen I-VI gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

1.4.3. In den Gewerbegebieten der ZONE 3 sind Gewerbetriebe der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

1.4.4. In den gegliederten Gewerbegebieten der ZONEN 1 bis 3 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.

1.5. In den Gewerbegebieten (GE1+GE2) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.6. Für die in den gegliederten Gewerbegebieten (GE1+GE2) nach § 8 (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.

2. Sonstige Sondergebiete

2.1. Gem. § 11 (3) Bau NVO wird ein Sondergebiet „SO1: Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
Zulässig sind:

- ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.100 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den unter Punkt 1.1. definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment "Lebensmittel, Getränke" (WZ-Nr. 52.11 und Nr. 52.2)
- eine Tankstelle

2.2. Gem. § 11 (3) Bau NVO wird ein Sondergebiet „SO2: Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind:

- ein Baumarkt / Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.500 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste:

  - Bau- und Heimwerkerbedarf
    Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ52.46 .3.)
  - Blumen und Pflanzen
    Blumen, Pflanzen und Saatgut (WZ52.49.1)
  - Drogerieartikel
    Drogerieartikel: nur Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbranntwein, gereinigter Spiritus (aus WZ 52.33.2)
  - Elektrohaushaltswaren
    elektrische Haushaltsgegenstände und elektrotechnische Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt: nur Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte (aus WZ 52.45.1.)
  - Haushaltsgegenstände
    Haushaltsgegenstände: nur Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping (aus WZ 52.44.3)
  - Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff
    Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt (WZ52.46 .1.)
  - Lacke und Farben
    Anstrichmittel (WZ52.46 .2.)
  - Leuchten
    Beleuchtungsartikel (WZ 52.44.2)
  - Möbel
    Wohnmöbel: nur Regalsysteme, Regalbausätze, Badezimmermöbel (aus WZ 52.44.1)
  - Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.:
    Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt: nur Büromöbel; Maschinen - ohne elektrische Haushaltsgeräte und -maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräte-, Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Arbeitsschutzbrillen, technische Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel, technische Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen sowie Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas) (aus WZ 52.49.9)
  - Tapeten und Bodenbeläge
    Tapeten und Bodenbelägen: ohne abgepasste Teppiche, Läufer, Kelims (WZ52.48.1)

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

- ein Fachmarkt für Tiernahrung / Zooartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 qm und einem Warenangebot aus dem Sortiment:
  - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
    zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

- ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm und einem Warenangebot (Kernsortiment) aus den unter Punkt 1.1. definierten nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.3. In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Ergänzungen der zulässigen Sortimente durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der oben unter Punkt 1.1. aufgeführten Liste zulässig, wenn die Verkaufsfläche dieser Randsortimente kleiner als 10% der Gesamtverkaufsfläche ist und der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

2.4. Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO1 zugelassen werden:

- gastronomische Betriebe,
- sonstige Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

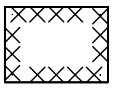
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Für die Festsetzung der Traufhöhe gilt: Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden, endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

3.2. Die Traufhöhenfestsetzung gilt nicht für den Schutzstreifen der 110 kV Hochspannungsleitung. Innerhalb des 2x16,0 m breiten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m bezogen auf eine Geländehöhe von 127,0 m über NHN.

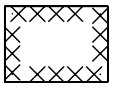
3.3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anbauten und Erweiterungen der Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen auch eingeschossig zulässig.

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse:

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, im Plan gekennzeichnet mit dem nebenstehenden Planzeichen. Dieser Teil ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- 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 des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet einzelne Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) im Bereich der Südstrasse 39-41, Königsbenden 18 und 26 und Dürener Straße 200, registriert. Geplante Baumaßnahmen und / oder Umnutzungsanträge im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

2. Grundwasserverhältnisse:

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem Auegebiet, im Plan gekennzeichnet mit dem nebenstehenden Planzeichen. In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der Din 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

3. 110kV - Hochspannungsfreileitung
Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung "Zukunft - Velau", Bl. 1112 (Maste 5 bis 11). Alle geplanten Maßnahmen und Bauvorhaben im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe des 2x16,0 m breiten Schutzstreifens der Leitung bedürfen der Zustimmung der RWE.

4. Mögliche Kampfmittelbelastung
Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger und Geschützstellung) vor. Vor Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

5. Werbeanlagen an der L11 - Südstraße
An der L11 - Südstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt sind in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen der § 28 Straßen und Wegegesetz NRW (StrWG) i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Die Zustimmung der Straßenbaubehörde ist einzuholen.