Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet

1.1 Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Nutzungszone ‚GE a' gegliedert. In der Nutzungszone ‚GE a' sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste vom 02.04.98 [Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW V B 5 -8804.25.1 (V Nr. 1198) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 31 BauGB können in der Nutzungszone ‚GE a' auch Gewerbebetriebe anderer Abstandsklassen zugelassen werden, wenn sie gleiches Emissionsverhalten nachweisen. wie die zulässigen Betriebe. Als Nachweis ist ein Immissionsprognosegutachten vorzulegen.

1.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Anlagen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und sonstige Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
-Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
-Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.4 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug aufweist. Diese Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.

2. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe bemisst sich von der Straßenanschnittshöhe bis Oberkante First. Als Straßenanschnittshöhe gilt die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Schutz und Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Baume sind dauerhaft zu erhalten und im Zeitraum der Bautätigkeiten vor Beschädigungen und weiteren indirekten Beeinträchtigungen zu schützen.
Im Einzelnen sind die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen zu beachten.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mind 10 m² als Grünfläche einzurichten. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

3.2 Anpflanzung von Laubbäumen
Auf den nicht Oberbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt 12 einheimische Laubbäume gemäß nachfolgender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume sind ggf. gleichwertig zu ersetzen.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 10 m² als Grünfläche einzurichten. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Pflanzenliste (Angebotsliste)
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Acer campestre	*Feldahorn*	H. *od. Stammb., 3xv., 12/14*
Acer *pseudoplatanus*	*Bergahorn*	H. od. Stammb., *3xv., 12/14*
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	H., *3xv., 12/14*
Prunus avium	Vogelkirsche	H., *3xv., 12/14*
Quercus mbur *'Fastigiata Koster'*	*Säulen-Eiche*	H., *3xv., 12/14*
Sorbus aucuparia	Eberesche	H. *od. Stammb., 3xv., 12/14*
Tilia cordata	*Winterlinde*	H. *od.* Stammb., *3xv., 12/14*

Hinweis:

1. In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die 'Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen

2. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.