SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum
Bebauungsplan Nr. 143, 6. Änderung
- Gewerbegebiet Aachener Kreuz -

(Bereich Adenauerstr./ Willy-Brandt-Ring)

Entsprechend Ratsbeschluss vom 28.06.2005 und

der 9.Änderung des Bebauungsplanes 143

A. Textliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung, Art und Nutzung des Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 In dem Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter" (SO 5) ist der Einzelhandel mit Baumarktsortimenten und Sortimenten des Gartencenters zulässig. Es dürfen nur die im folgenden entsprechend dem "Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), statistisches Bundesamt, Ausgabe 1978" separat und abschließend aufgeführten Wirtschaftsbereiche im Sortiment geführt werden:

Hauptsortiment

Gartencenter:

WB 1593	Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel
WB 64	Garten-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte u.ä. Ketten, Drahtgeflechte Campingmöbel (ohne Landmaschinen und deren Zusatzgeräte)
WB 652	Campingartikel (ohne Campinggeschirr, -möbel, -kocher, -heizapparate und -anhänger)
WB 845	Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
WB 97	Pflanzen (einschl. Baumschulerzeugnisse), ohne WB 976 Schnittblumen und -grün
WB 980	Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
WB 981	Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- u.a. Baumschulpflanzen)
WB 989	Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen u.ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

Bau- und Heimwerkermarkt:

WB 1596	Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel u.ä. aber ohne Stiele z.B. Toilettenbürsten)
WB 1598	Fensterleder u.ä. Schwämme, Haushaltshandschuhe
WB 1537	Öl- und Kohlenanzünder (ohne Streichhölzer)
WB 21	Bodenbeläge
WB 3766	Antennen, Antennenverstärker

WB 3767	Zubehör, Einzel- und Ersatzteile für Antennen, a.n.g. (ohne Befestigungsmaterial)
WB 38	Geräte u. Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung
WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe, anderweitig nicht genannt (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
WB 393	Batterie- und Dynamoleuchten (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten) ohne WB 3930 Wohnraumwand- und Deckenleuchten ohne WB 3932 andere Wohnraumleuchten z. B. Tischleuchten, Standleuchten ohne WB 3937 Lampenschirme
WB 394	Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen)
WB 3927	Andere elektromotorische Wirtschaftsgeräte für den Haushalt, a.n.g., ohne Elektrozahnbürsten z.B. elektrische Luftbefeuchter, Springbrunnen, Ventilatoren
WB 3987	Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte
WB 4105	Arbeitsschutzbrillen
WB 4983	Badezimmerschränke u.ä.
WB 517	Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke
WB 589	Büromöbel
WB 59	Eisenerze, Roheisen, Stahl, Stahlhalbzeug, Gusseisen
WB 60	NE-Metallerze, NE-Metalle, NE-Metallhalbzeug, NE-Metallguss, Edelmetalle, Edelmetallhalbzeug ohne WB 607 Edelmetalle, Edelmetallhalbzeug, Edelmetallgusserzeugnisse, anderweitig nicht genannt
WB 61	Werkzeuge anderweitig nicht genannt
WB 62	Maschinen- und Präzisionswerkzeuge anderweitig nicht genannt (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge), Elektrowerkzeuge, Werkstatteinrichtungen, Baugeräte, Gerüste, Leitern, Handtransportgeräte, Behälter, anderweitig nicht genannt
WB 63	Beschläge und Schlösser, Eisenkurzwaren
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
WB 670	Einzelöfen u.a. Heizgeräte (ohne Badeöfen und Wasserheizer)
WB 68	Installationsgeräte und -material für Wasser, Gas und Heizung
WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff
WB 70	Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
WB 72	Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
WB 73	Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 74	Lacke und Lackfarben (einschl. Politure- und Mattierungen)

WB 75	Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
WB 76	Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)
WB 77	Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör, anderweitig nicht genannt, Bereifungen anderweitig nicht genannt ohne WB 770 Kraftwagen ohne WB 771 Kraftwagenanhänger ohne WB 772 Fahrgestelle ohne Motor, Karosserien und Aufbauten für Kraftwagenanhänger ohne WB 773 Kraftwagenmotoren, deren Teile (ohne Elektroteile)
WB 821	Verdichter und Vakuumpumpen, Druckluftgeräte und -werkzeuge, Flüssigkeitspumpen (ohne fahrbare Verdichter und nichtmechanische Vakuumpumpen)
WB 840	Hanf- und Hartfasererzeugnisse anderweitig nicht genannt
WB 841	Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen und chirurgische Schläuche)
WB 842	Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantschleifkörper)
WB 843	Sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt
WB 844	Halbzeug aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt
WB 8496	Bautenschutzmittel (ohne Holzschutz-, Brandschutz- und Isolieranstrichmittel) z.B. Betonschutzmittel, Putzhärter, Entschalungsmittel, Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
WB 8497	Wachse und Wachswaren, anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)
WB 8499	Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt, z.B. Kautschukhilfs-, Schweißhilfsmittel, Härter und Stabilisatoren für Kunststoffe, Feuerlöschmittel, Isoliermassen für die Elektrotechnik, Säurekitt, Anlass-, Glüh-, Härtesalze
WB 9048	Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnisse, Öle u.a. für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
WB 9200	Steinkohle und Steinkohlenbriketts
WB 9203	Braunkohle, Braunkohlenbriketts
WB 9209	Sonstige feste Brennstoffe, z.B. Brenntorf
WB 9295	Bitumen und Bitumenemulsionen
WB 96	Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere, anderweitig nicht genannt ohne WB 968 Zimmervögel und Zierfische, lebend ohne WB 969 andere lebende Tiere, anderweitig nicht genannt

Nebensortiment

WB 976	Schnittblumen und -grün
WB 1690	Kerzen
WB 189	Körperpflegegeräte (ohne elektrische)
WB 191	Wachstuch u.a. beschichtete Gewebe für Tischdecken u. dgl. (Meterware), Tischdecken u.ä. aus Kunststoff Wachstuch u.ä. Material
WB 1938	WC-Sitzverkleidungen, Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe

WB 20	Heimtextilien ohne Bodenbeläge
WB 239	Herrenberufsbekleidung
WB 249	Damenberufsbekleidung
WB 3142	Herrenberufs- und arbeitsstiefel, nicht warm gefüttert
WB 3147	Herrenberufs- und arbeitsstiefel, warm gefüttert
WB 3180	Herrenarbeitshalbschuhe und -arbeitsgaloschen aus Gummi
WB 3182	Herrenarbeitsschnürschuhe und -arbeitsschnallenstiefel aus Gummi
WB 3183	Herrenarbeitsstiefel aus Gummi
WB 3280	Damenarbeitshalbschuhe und -arbeitsgaloschen aus Gummi
WB 3282	Damenarbeitsschnürschuhe und -arbeitsschnallenstiefel aus Gummi
WB 3283	Damenberufsstiefel aus Gummi
WB 351	Foto- und Bilderrahmen (einschl. Wechselrahmen, aber ohne Diarahmen und solche aus Edelmetall, Perlen, Edel- und Schmucksteinen u.ä.)
WB 3590	Kunstblumen und -pflanzen (ohne Bekleidungszubehör, getrocknete, gefärbte oder anders bearbeitete Naturblumen und -pflanzen)
WB 3595	Vasen, Blumenübertöpfe, -gießkannen u.ä. aus Metall (ohne solche aus Edelmetall)
WB 3597	Vasen, Blumenübertöpfe, -gießkannen u.ä. aus Kunststoff
WB 3930	Wohnraumwand- und deckenleuchten
WB 3932	andere Wohnraumleuchten z. B. Tischleuchten, Standleuchten
WB 3937	Lampenschirme
WB 4585	Christbaumschmuck u.a. Weihnachtsartikel, a.n.g. z.B. Christbaumkugeln, Lametta, Kerzenhalter für Christbäume, Christbaumständer, künstliche Weihnachtsbäume, Krippen und Krippenfiguren
WB 5140	Pflanzliche Flecht- und Schnitzstoffe, anderweitig nicht genannt
WB 5215	Sonstiges Zeichen- und Malpapier, Malpappe und -karton
WB 525	Verpackungspapier
WB 53	Papier- und Pappewaren, anderweitig nicht genannt ohne WB 533 Briefpapierausstattungen, Schreibblöcke ohne WB 535 Briefumschläge, Versandtaschen ohne WB 536 Alben, Schreib- und Dokumentenmappen
WB 5425	Holzgefasste Farbstifte
WB 5432	Wachsmalkreide, wasservermalbar
WB 5433	Andere Wachsmalkreide
WB 5435	Andere Malkreide, Zeichenkohle
WB 5479	Mal- und Zeichenblöcke
WB 5492	Zeichenschienen, Winkel, Lineale u.ä. mit Maßeinteilung (auch Präzisionsmaßstäbe, Zeichen- und Kartenmessgeräte)
WB 55	Unterrichts- und Künstlerfarben (einschl. Malhilfsmittel, anderweitig nicht genannt)

WB 5601	Bücher aller Art, (ohne Noten- und Liederbücher, Kalender, Werbedrucke und Geschäftsbücher)
WB 5613	Fachzeitschriften und -zeitungen
WB 5651	Kunstdrucke und Reproduktionen
WB 5692	Modellbau- und Ausschneidebogen
WB 5693	Dekorbilder (Abziehbilder, Glanzbilder)
WB 5694	Schreib-, Mal- und Zeichenvorlagen (ohne Lehrbücher)
WB 653	Sportartikel anderweitig nicht genannt (ohne Täschnerwaren, Sportbekleidung, -schuhe, Boote u. a. Sportfahrzeuge, Angel-, Jagdgeräte und Handelswaffen)
WB 659	Sonstige Bastelsätze und Spezialbastelsätze, a.n.g.
WB 6608	Vasen, Blumenübertöpfe u.ä. Ziergegenstände aus Porzellan (ohne Raucherartikel und Devotionalien) z. B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe
WB 6609	Vasen, Blumenübertöpfe u.ä. Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug u.ä. Material (ohne Raucherartikel und Devotionalien) z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe
WB 668	Küchen- und Haushaltsbehälter, anderweitig nicht genannt (ohne Behälter aus Papier, Pappe und Folie, Tafelgeschirr, Koch-, Brat- und Backgeräte)
WB 669	Sonstige Haushaltsgeräte, anderweitig nicht genannt (ohne Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Haushaltsbürsten, -besen und elektrische)
WB 67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt ohne WB 670 Einzelöfen u.ä. Heizgeräte
WB 7805	Mofas (Fahrräder mit Hilfsmotor mit Geschwindigkeitsbegrenzung bis 25 km/h)
WB 7809	Fahrräder (einschl. Kinderfahrräder, aber ohne Spielfahrräder)
WB 783	Andere Kraftradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt
WB 785	Elektrische Ausrüstung, Tachometer u.ä. Bereifungen für Fahrräder
WB 787	Andere Fahrradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt

1.2 In dem Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter (SO 5) darf die Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO 17.500 m² nicht überschreiten. Die gesamte Verkaufsfläche für das Haupt- und Nebensortiment darf 15.800 m² nicht überschreiten.

1.3 Das Nebensortiment darf max. 700 m² umfassen. Nebensortimente aus zweistelligen Hauptgruppen (z. B. aus WB 66, WB 67, WB 78 etc.) dürfen auf maximal 200 m² Verkaufsfläche angeboten werden.

2. Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

2.1 Auf jedem Betriebsgrundstück in den Gewerbegebieten ist eine Betriebswohnung (entweder für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter) zulässig; in begründeten Ausnahmefällen können weitere Betriebswohnungen zugelassen werden.

2.2 In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie einem einheitlich gestalteten und abgestimmten Wegweisungssystem für das gesamte Gewerbegebiet dienen. Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 17,00 m nicht überschreiten, dabei liegt der Bezugspunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, zu der die Haupteingänge orientiert sind. Die Höhenfestsetzung gilt auch für Werbeanlagen in Sondergebieten.

2.3 In allen Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung GE(N) sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig. Dies gilt auch für Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe. Innenstadtrelevante Sortimente sind nachfolgend aufgeführte, in Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses für Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 genannte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Blumen
14. Fahrräder u. Zubehör, Mofas

Als im Einzelhandelserlass nicht genanntes Sortiment wird

15. Telekommunikation als zentrenrelevant festgelegt.

2.4 Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten, die nach 4.5 Nr. 1 bis 15 als innenstadtrelevant gelten, wenn diese aufgrund einer atypischen Sortimentsstruktur keiner innerstädtischen Integration bedürfen.

2.5 Ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit Waren, die nach 4.5 Nr. 1 bis 15 als innenstadtrelevant gelten, an der Stätte ihrer Neuherstellung zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle dem Herstellerbetrieb räumlich und funktionell zu- und untergeordnet ist.

3. Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO

3.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind in dem Gewerbegebiet (GE 3 N) solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 in den Abstandsklassen I bis V aufgeführt sind, nicht zulässig. Betriebe, die in der o.a. Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in ihrem Emissionsverhalten jedoch mit den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

3.2 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im GE 3 N Betriebe der Abstandsklasse V, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emission so begrenzt werden, dass die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

Weitergehende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall erteilt werden, wenn die notwendigen Nachweise erbracht werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

4. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhen baulicher Anlagen in allen Baugebieten dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

	III - Geschosse
zulässige Traufhöhe	10,50 m
zulässige Firsthöhe	14,00 m
ausnahmsweise zulässige Traufhöhe	14,00 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in GE 3 N gemessen über dem Bezugspunkt der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstrasse gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Der Bezugspunkt für das Sondergebiet (SO 5) liegt bei 199 m ü. N.

Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe darf ausnahmsweise durch Werbeanlagen etc. überschritten werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

5. Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

In allen Baugebieten sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Für jedes Grundstück im Gewerbegebiet (GE 3) ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von max. 9 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 6 m Breite zugelassen werden.

6.2 Für das Sondergebiet (SO 5) sind maximal vier Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) in einer Breite von maximal 9 m an der Adenauerstraße zulässig. Zufahrten am Willy-Brandt-Ring (K30) sind nicht zulässig.

7. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen und Einfriedungen im Sinne des § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, die in transparenter Form errichtet werden.

7.1 Berücksichtigung der Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO

Im Sondergebiet kann die GRZ von 0,8 durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten um 0,08 überschritten werden.

8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im sonstigen Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Bebauungsplan 143/6.Ä eine 604 m² große Fläche Teilstücke Nr. 11 und Nr. 13 gemäß Lageplan (Anlage zur Begründung) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

9. Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 In dem Sondergebiet sind einschließlich der unter unter 9.2 und 9.3 genannten Flächen mindestens 4.104 m² der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, wobei pro 110 m² Grünfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 9.5.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ggf. ist nachzupflanzen (Ersatzpflanzungen).

9.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünflächen anzulegen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ggf. ist nachzupflanzen (Ersatzpflanzungen).

9.3 Die mit C gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind zusätzlich zu den Bäumen aus 9.1 mit Sträuchern entsprechend 9.7.2 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ggf. ist nachzupflanzen (Ersatzpflanzungen).

9.4 In dem Sondergebiet ist auf je 10 ebenerdige Stellplätze zusätzlich zu 9.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 9.7.1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; ggf. ist nachzupflanzen (Ersatzpflanzungen).

9.5 In dem Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, wobei pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume müssen in einem Mindestabstand von 7 m auf den mit B gekennzeichneten Flächen gesetzt werden und die übrigen Bäume innerhalb der verbleibenden Grundstücksfläche.

9.6 In dem Gewerbegebiet ist auf je 5 ebenerdige Stellplätze zusätzlich zu 9.7 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 9.7.1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.“

9.7 Größe und Art der Bepflanzung

9.7.1 Bäume

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mind. 16 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) oder gleichwertige Stammbüsche der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus cerris	- Zerreiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia Cordata	- Winterlinde
Tilia intermedia	- holländische Linde
Sorbus aucuparia	- Eberesche

9.7.2 Sträucher

Es sind einjährig verpflanzte leichte Heister oder Sträucher von standortgerechten, heimischen Hecken und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Stück pro m². Zu standortgerechten heimischen Sträuchern zählen:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Haselnuss
Fagus silvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Crataegus monogyne	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe

Prunus Avium	- Vogelkirsche
Castanea sativa	- Esskastanie
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Populus tremula	- Espe
Cornus sanguineum	- Hartriegel
Ligustrum vulgare atrovirens	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe
Ilex aquifolium	- Hülse (Stechpalme)
Cornus mas	- Kornelkirsche
Amelanchier lamarck	- Felsenbirne
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rugosa	- Apfelrose
Rosa rubrifolia	- Weinrose
Viburnum opulus	- Schneeball

B. Hinweise

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Reichswald. Im Baugenehmigungsverfahren sind, soweit der südliche Bereich mit genutzt werden soll, Detailabstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen erforderlich. Inwieweit eine Genehmigung oder Befreiung erforderlich ist, kann erst nach Vorlage detaillierterer Angaben und Unterlagen festgelegt werden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Leitungsrechts zugunsten der Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf bedarf es im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, Dezernat II 7 – Öffentlich rechtliche Aufsicht für Arbeitssicherheit / Technischer Umweltschutz) sowie einer Stellungnahme des Sachverständigen (TÜV Rheinland Köln, Arbeitsgebiet Pipelinetechnik).