FB3 - 61.26.143/17

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 17. Änderung des Bebauungsplanes 143
„Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße

1. Zweckbestimmung, Art und Nutzung der Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. In dem Sondergebiet “Möbelhandel” SO 8 sind der Einzelhandel mit Möbeln und gastronomische Dienstleistungen zulässig. Aus den im Folgenden entsprechend der “Systematik der Wirtschaftszweige” aufgelisteten Wirtschaftszweigen (WZ)[1] dürfen nur die separat und abschließend aufgeführten Wirtschaftsbereiche (WB)[2] im Sortiment geführt werden.

Hauptsortiment:

aus WZ 433 40	Einzelhandel mit Möbeln nur:
WB 492	Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse (ohne Küchenschränke und Ergänzungsmöbel)
WB 493	Küchenschränke (ohne einzelne Spültische und Spülunterschränke)
WB 494	Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle (ohne Garten- und Campingmöbel)
WB 495	Wohn- und Küchentische (ohne Büro-, Garten- und Campingtische)
WB 497	Schlafmöbel (ohne Bettwaren und -couches, französische Betten und Krankenhausbettstellen)
WB 498	Ergänzungsmöbel
aus WZ 433 15	Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren) nur:
WB 6400	Garten- und Campingmöbel
aus WZ 433 80	Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung nur:
WB 6806	Spültische, Spülbecken und deren Unterbauten
aus WZ 435 60	Einzelhandel mit Büromaschinen, -möbeln, Organisationsmitteln nur:
WB 589	Büromöbel
aus WZ 4327	Einzelhandel mit Heim- und Haustextilien, Bodenbelägen, Bettwaren nur:
WB 210	Abgepasste Teppiche, Läufer u.ä.
WB 198	Matratzen und verwandte Bettartikel
aus WZ 434 15	Einzelhandel mit Öfen, Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen nur als Einbauware in Zusammenhang mit Küchen :
WB 671	Einzelherde u. a. Kochgeräte
WB 673	Haushaltskühl- und –gefriermöbel
WB 675	Elektrische Waschmaschinen, Wäschetrockner für den Haushalt
WB 676	Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

[1] entsprechend der “Systematik der Wirtschaftszweige”, Ausgabe 1979, Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

[2] entsprechend dem “Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik”, Ausgabe 1978, Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

aus WZ 434 20	Einzelhandel mit Leuchten nur:
WB 3930	Wohnraumwand- und –deckenleuchten
WB 3932	andere Wohnraumleuchten
WB 3937	Lampenschirme

Nebensortiment:

Gruppe 1

aus WZ 432 7	Einzelhandel mit Heim- und Haustextilien, Bodenbelägen, Bett waren nur:
WB 193	Frottierwäsche (ohne Bekleidung und Säuglingsartikel)
WB 195	Bettwäsche
WB 196	Decken
WB 197	Bettwaren
WB 20	Heimtextilien ohne Bodenbeläge

Gruppe 2

aus WZ 433 15	Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren) nur:
WB 662	Tafelgeschirr (einschl. Geräte zum Getränkebereiten und Servieren, aber ohne elektrische, solche aus Edelmetall, Einwegartikel, Feinkeramik und Glas)
aus WZ 433 30	Einzelhandel mit Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt nur:
WB 660	Tafelgeschirr, Ziergegenstände u.ä. aus Feinkeramik (ohne Raucherartikel und Devotionalien)
WB 661	Trinkgläser u.a. Tafelgeschirr, Ziergegenstände u.ä. aus Glas (ohne Raucherartikel und Devotionalien)
WB 666	Koch- und Bratgeschirr, Backgeräte (ohne elektrische Koch-, Brat- und Backgeräte, Einkochapparate, Öfen und Herde)
aus WZ 433 54	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (ohne Antiquitäten) nur:
WB 5651	Kunstdrucke und Reproduktionen
aus WZ 433 60	Einzelhandel mit Galanteriewaren, Geschenkartikeln nur:
WB 359	Galanteriewaren, anderweitig nicht genannt
WB 351	Fotos und Bilderrahmen

1.2. Die Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO darf 13.000 qm nicht überschreiten.

1.3. Die gesamte Verkaufsfläche darf für das Haupt- und Nebensortiment max. 9.250 qm betragen.

1.4. Die Verkaufsfläche für das Nebensortiment darf im SO 8 max. 10% der Verkaufsfläche betragen. Wobei eine der Nebensortimentsgruppen 1 und 2 auf max. 525 qm Verkaufsfläche angeboten werden darf.

1.5. Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zulässige Grundfläche

Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

2.2.1 Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

zulässige Traufhöhe:	7,00 m
zulässige Firsthöhe:	10,50 m
ausnahmsweise zulässige Traufhöhe:	10,50 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße. Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

2.2.2 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.

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

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

Zur Adenauerstraße ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) in einer Breite von max. 9,0 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine zusätzliche getrennte Ein-und Ausfahrt mit jeweils max. 4,50 m Breite zugelassen werden.

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

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen einschl. Werbeanlagen und Einfriedungen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen, die in transparenter Form errichtet werden

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

5.1. Es sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, wobei der Baumbestand auf mindestens 25 Bäume zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Bäume sind gemäß 5.2 zu pflanzen. Die Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5.2. Größe und Art der Bepflanzung

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
Quercus cerris – Zerreiche
Tilia Cordata - Winterlinde
Tilia intermedia - holländische Linde