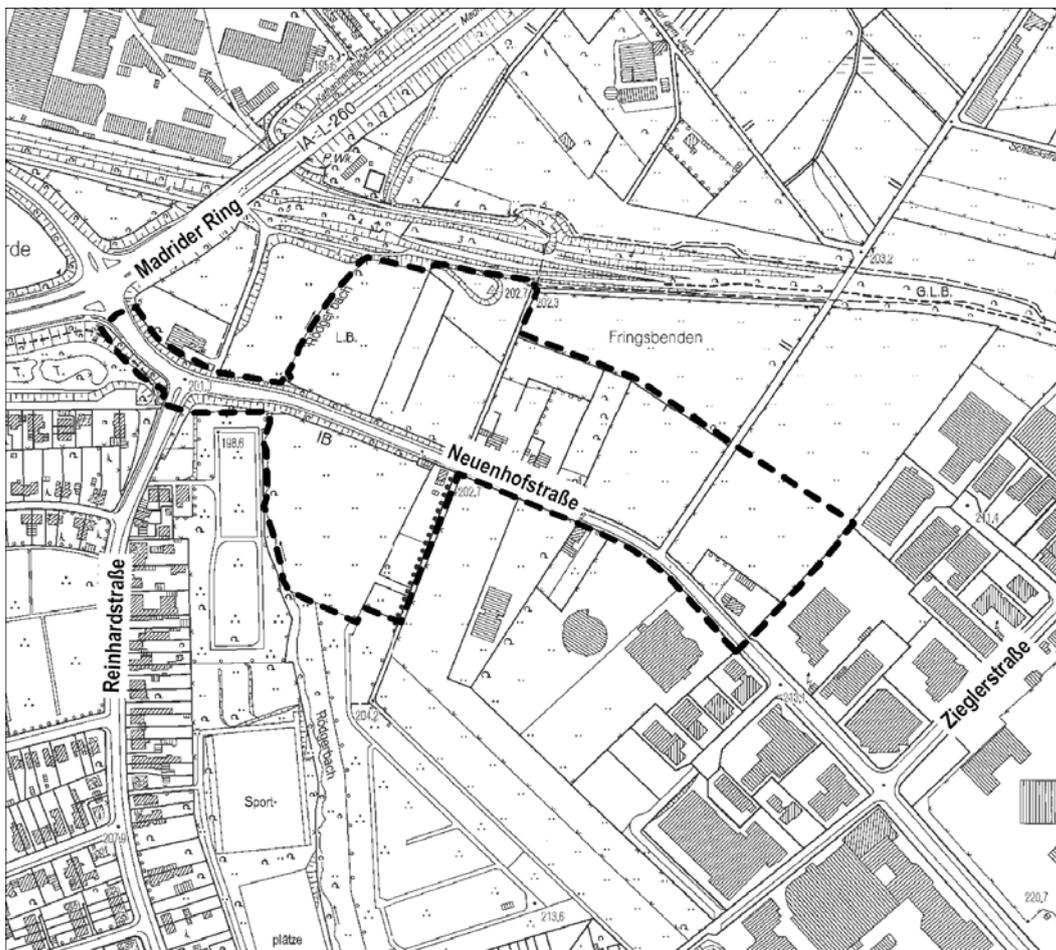


Schriftliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 860
- Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden -

im Stadtbezirk Aachen Eilendorf, im Bereich zwischen Neuenhofstraße, Dauerkleingartenanlage
Sonnenscheinstraße, Rödgerbach, Vennbahnweg und Gewerbegebiet Eilendorf Süd



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NW (BauONW) jeweils in der gültigen Fassung
wird festgesetzt:

1. Art der Nutzung

- 1.1 Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage der
Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom
06.06.2007 (MBI. NW. 2007, S. 659) wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet (GE)

Nicht zulässig sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII und Betriebe mit gleichem oder
höherem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird folgende Ausnahme festgesetzt:

Im Gewerbegebiet sind auch Betriebsarten und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (VII) zulässig,
wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren
in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische
Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Diese Regelung gilt nicht für die folgenden Betriebsarten der Abstandsklasse VII:

- 200 Kleintierkrematorien
- 201 Verbrennungsmotorenanlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger
als 1 Megawatt
- 202 Anlagen zur Behandlung von Autowracks mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
- 204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantindienste, Chatering-Betriebe)
- 213 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
- 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- 218 Bauhöfe
- 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchV) sind generell
unzulässig.

Geruchsemitternde Betriebe sind nur zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird,
dass das Irrelevanzkriterium gemäß Ziffer 3.3 der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) vom 29.02.2008
eingehalten wird (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung).

Betriebe für die Ver- und Bearbeitung von Lebensmitteln sind nicht zulässig.

- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerplätze sowie die gemäß § 8 Abs. 3
Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die folgenden Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art unzulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Ausnahmsweise zulässig sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn

- die Art der Waren in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
- der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200 m² nicht überschreitet.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind der Verkauf von Kraftfahrzeugen und/oder deren Zubehör zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- 2.1 Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrungen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können von der als Obergrenze festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zugelassen werden. Dabei darf die Überschreitung 0,5 m der festgesetzten Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. bis zu max. 3,0 m Höhe ausnahmsweise überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu begrenzen. Diese Bauteile dürfen im Einzelfall ein Volumen von 100 m³ nicht überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 3.2 Stellplätze (ohne Zufahrten) sind so zu begrünen, dass je 100 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.
Die erforderlichen Anpflanzungen gemäß Nr. 7.5 können hier Anwendung finden.
- 3.3 Entlang der Neuenhofstraße ist je angebundenem Grundstück eine Grundstückszufahrt von maximal 16,0 m Breite zulässig.
Ausnahmsweise ist eine weitere Zufahrt zulässig, wenn die Breite des Grundstückes 40,0 m überschreitet.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Großflächige Metalleindeckungen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Versiegelung / Beschichtung versehen sind. Aluminiemeindeckungen und ähnliche Materialien sind grundsätzlich zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Anlagen für soziale Zwecke ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und Anlagengeräuschen aus angrenzenden Gebäudeteilen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Wohn-/Aufenthaltsräumen tagsüber ein Innenpegel von 35 dB(A) und in den Schlafräumen nachts ein Innenpegel von 25 dB(A) eingehalten wird.

Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgendem Immissionswert „Außen“ auszugehen:

- tagsüber > 70 dB(A)
- nachts > 60 dB(A)

- 5.2 Für die im Gewerbegebiet zulässigen Bürogebäude ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und Anlagengeräuschen aus angrenzenden Gebäudeteilen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Büroräumen tagsüber ein Innenpegel von 45 dB(A) eingehalten wird.

Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von einem Immissionswert „Außen“ von tagsüber 65 dB(A) auszugehen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1 Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Grundstückszufahrten entsprechend Nr. 3.3 zulässig.

- 6.2 Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume (Hochstamm, STU 18-20 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Reihenabstand von max. 15,0 m der Arten:

| | | |
|-------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Carpus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus intermedia | - | Mehlbeere |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |

zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen ist der Pflanzstreifen mindestens mit Landschaftsrasen

(Regelsaatgutmischung RSM 7.1) zu begrünen.

6.3 Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind:

a) je 100 m² Pflanzfläche min. 40 Sträucher (Strauch 100/150 cm hoch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen) durchmischt in 3er bis 5er Gruppen der Arten:

| | | |
|--------------------|---|--------------------|
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |

zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher müssen in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m voneinander gesetzt werden.

b) je 200 m² ist min. 1 Baum (Hochstamm, STU 18-20 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen) der Arten:

| | | |
|--------------------|---|--------------|
| Quercus robur | - | Eiche, |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |

zu setzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Übrigen ist der Pflanzstreifen mindestens mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1) zu begrünen.

Die Pflanzung einer durchgehenden freiwachsenden Hecke ist möglich. Sollten Abschnitte mit Rasenbegrünung vorgesehen sein, so dürfen diese jeweils eine Länge von 20 m nicht überschreiten.

6.4 Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind entsprechend Nr. 7.3 beidseitig auf der gesamten Länge, in einer Breite von min. 2,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Außerhalb der Pflanzstreifen sind je 500 m² versiegelter und teilversiegelter Fläche je

1 Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm, 3x verpflanzt mit Ballen)

| | | | |
|------------|--------------------|---|--------------|
| der Arten: | Quercus robur | - | Eiche, |
| | Fraxinus excelsior | - | Esche |
| | Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| | Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| | Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| | Acer platanoides | - | Spitzahorn |

oder

| | | | |
|-------------|------------|--|-----------------------|
| 5 Sträucher | wahlweise: | (in der Qualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) | |
| | der Arten: | Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| | | Corylus avellana | - Hasel |
| | | Prunus spinosa | - Schlehe |
| | | Sambucus nigra | - Holunder |
| | | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| | | Rosa canina | - Hundsrose |
| | | (in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) | |
| | der Arten: | Cornus mas | - Kornelkirsche |
| | | Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m voneinander, die Sträucher in einem Abstand von 1 m voneinander zu setzen.

Die Bäume aus Nr. 3.2 werden hier angerechnet.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.

3. Geruchsbelästigung

Das gesamte Plangebiet wird durch Geruchsemissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe belastet.

4. Lärmbelästigung

Für die Wohngebäude Neuenhofstraße 48, 53, 55 und 109 bestehen nach der zur Zeit gültigen Rechtslage kein Anspruch auf Lärmschutz. Lediglich aufgrund der aktuellen Rechtsprechung kann bei einem planbedingten Überschreiten der Schwellenwerte Lärmschutz gewährt werden.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden durch die "Satzung über die Werbeanlagen im Bereich der Hauptausfallstraßen und in Gewerbegebieten im Stadtgebiet Aachen" gem. § 86 Abs. 1 Bau0NRW vom 17.09.2007 geregelt.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am 00.00.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 860 -Gewerbegebiet Neuenhofstraße / Fringsbenden - beschlossen hat.

Aachen, den 00.00.2011

(Gisela Nacken)

\\cldata4-acldata4\ProNT\Media\2010\2010000035019\34\46\SF-11-09-23.wpd