

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**zum Bebauungsplan 216**  
**„Am alten Kaninsberg“**

**1. Gliederung des Gewerbegebietes GE(0) nach § 1 (4) BauNVO**

Von den nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind in dem mit "GE(0)" bezeichneten Gewerbegebiet solche Betriebe nicht zulässig, die in der Abstandsliste<sup>1</sup> (siehe Anlage 1) aufgeführt sind. Betriebe, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in ihrem Emissionsverhalten jedoch mit den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

Gem. § 31 (1) BauGB können im "GE0" Betriebe der Abstandsklasse VII, 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 Emissionen so begrenzt werden, dass die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

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

**2. Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten GE(0) und in den Mischgebieten (MI) nach § 1 (5) und (6) BauNVO**

**2.1.** Entsprechend § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE0) die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) und in den Mischgebieten (MI) die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

**2.2.** In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, nicht zulässig. Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 8,00 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.

**3. Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Für jedes Grundstück 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.

---

<sup>1</sup> Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“

#### **4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO**

- 4.1. Auf den mit A gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sowie den mit B und C gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen einschl. Werbeanlagen und Einfriedungen im Sinne der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das gilt nicht für Versorgungseinrichtungen, wie Trafohäuschen sowie Einfriedungen, die in transparenter Form errichtet werden und Zufahrten gemäß Punkt 3.
- 4.2. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Werbeverbotszone zur Hauptstraße (L136) sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 4.3. Auf Grundstücken mit Wohnhäusern ohne gewerbliche Nutzung ist auf den mit A gekennzeichneten Flächen max. ein Stellplatz zulässig.

#### **5. Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- 5.1. In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, wobei pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß 6.1 zu pflanzen ist.
- 5.2. In den Gewerbegebieten und Mischgebieten ist auf je 5 ebenerdige Stellplätze zusätzlich zu 5.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 6.1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.
- 5.3. Die mit A gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten und der vorhandenen, erforderlichen Versorgungseinrichtungen wie Trafohäuschen gemäß Punkt 5.2 als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern oder Bäumen auf vorhandenen Kabeltrassen ist unzulässig.
- 5.4. Die im Bebauungsplan mit B gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Sträuchern und Bäumen entsprechend 6 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und artgerecht zu erhalten; ggfls. ist nach zu pflanzen (Ersatzpflanzung). Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten. Sind Bäume abgängig, krank oder aus anderen Gründen abgestorben, sind sie an gleicher Stelle zu ersetzen. Werden Bäume wegen Baumaßnahmen gefällt, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen.
- 5.5. Die im Bebauungsplan mit C gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Sträuchern und Bäumen entsprechend 6. zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einem Abstand von mindestens zwei Meter zur Böschungsoberkante zu pflanzen. Im Bereich der Hausanschlussleitungen des Discounters ist die Bepflanzung in einem Streifen von vier Metern Breite zu unterbrechen. Die Pflanzung ist zu pflegen und artgerecht zu erhalten; ggfls. ist nach zu pflanzen (Ersatzpflanzung).

#### **6. Größe und Art der Bepflanzung**

##### **6.1. 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,

## 6.2. Sträucher

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

Acer campestre	-	Feldahorn,
Carpinus betulus	-	Hainbuche,
Corylus avellana	-	Haselnuss,
Fagus silvatica	-	Buche,
Fraxinus excelsior	-	Esche,
Crataegus monogyna	-	Weißdorn,
Prunus spinosa	-	Schlehe ,
Prunus Avium	-	Vogelkirsche,
Sambucus nigra	-	Holunder,
Sorbus aucuparia	-	Eberesche,
Populus tremula	-	Espe,
Cornus sanguineum	-	Hartriegel,
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster,
Cornus mas	-	Kornelkirsche,
Amelanchier lamarck	-	Felsenbirne,
Rosa canina	-	Hundsrose,
Rosa rugosa	-	Apfelrose,
Rosa rubrifolia	-	Weinrose,
Viburnum opulus	-	Schneeball.

## 7. Hinweise

### 7.1. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

### 7.2. Altlasten

Auf dem Grundstück Gemarkung Broichweiden, Flur 4, Flurstück 282 liegt der Altstandort 5102/0426 - Selbstverbraucher-Tankstelle, und auf den Grundstücken Gemarkung Broichweiden, Flur 14, Flurstücke 1391, 1390, 916 die Altablagerung 5102/0236 - "Ziegelei". Bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen der Altlast ist das Umweltamt - Bodenschutz/Altlasten der StädteRegion Aachen zu beteiligen.