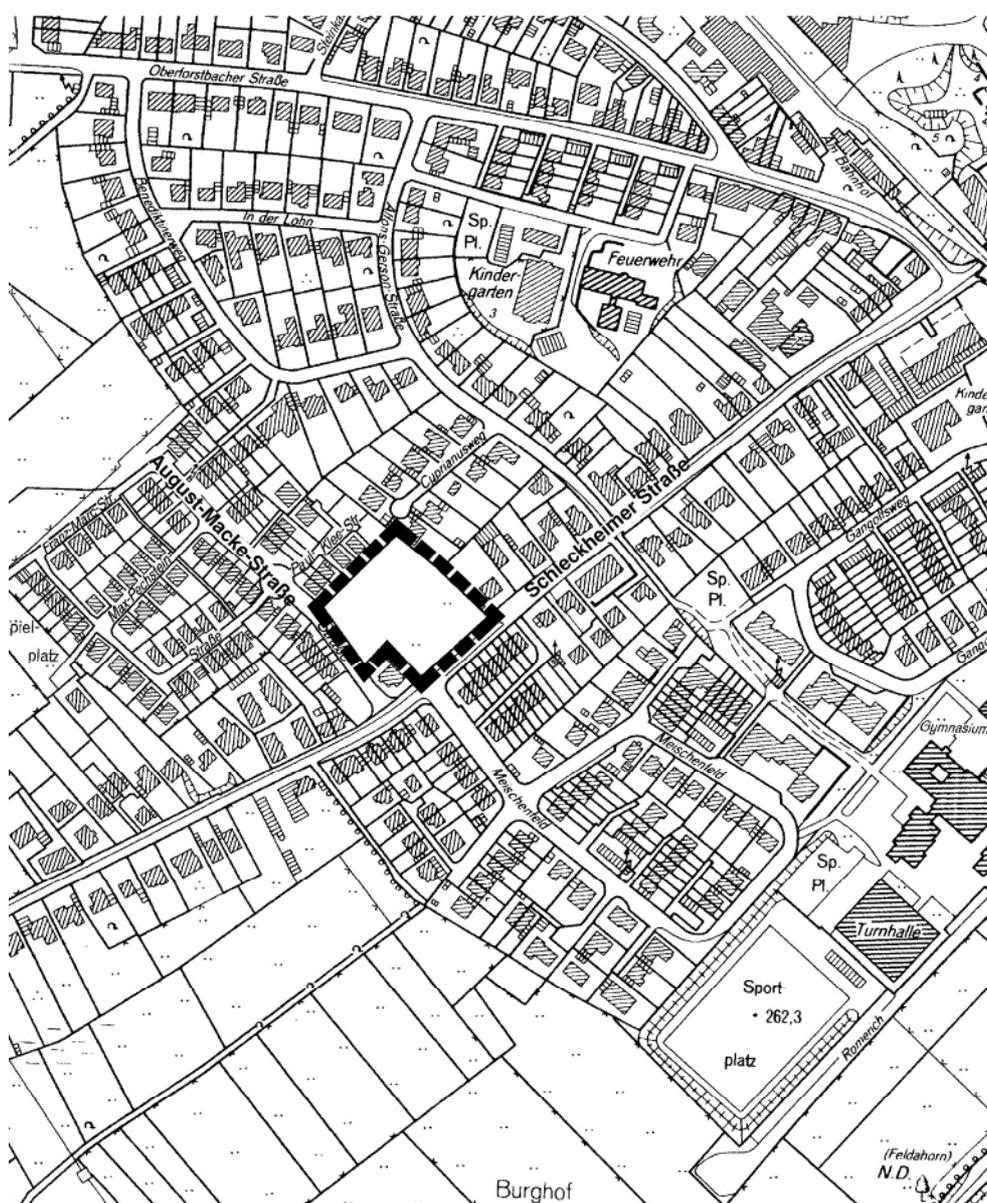


**Schriftliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan Nr. 974  
- Kornelimünster-West - August-Macke-Straße –  
zur erneuten Offenlage**

**für den Bereich zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster-Walheim**



Lage des Plangebietes

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)  
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauONRW) vom 01.03.2000 wird festgesetzt:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Mischgebiet**

1.1.1 Das Mischgebiet wird gegliedert in MI 1 und MI 2.

1.1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sinne der als Anlage beigefügten „Aachener Sortimentsliste“
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen und
- Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

1.1.3 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

2.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und /oder Gebäudehöhen bestimmt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

### **3. Überschreitung der überbaubaren Fläche**

Im Mischgebiet MI 2 ist ein Überschreiten der Baugrenzen für Hauseingangsüberdachungen und Balkone in einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Gesamtfläche je Gebäude von maximal 25 m<sup>2</sup> zulässig.

### **4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen**

4.1 Im Mischgebiet MI 2 sind Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGA) **einschließlich ihrer Zufahrten** nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Im Mischgebiet MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zwischen Hauptgebäude und angrenzender Verkehrsflächen (Vorgarten) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Fahrradstandplätze zulässig.

### **5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung **A 1** ist eine Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) anzulegen. Die Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden.

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung **A 2** ist eine Gebüschpflanzung aus heimischen Straucharten (z.B. Weißdorn, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirche) anzulegen. In diese Gehölzpflanzung sind mind. 6 Hochstämme (z.B. Feldahorn, Sommerlinde, Gewöhnliche Esche) - vorzugsweise entlang der Schleckheimer Straße - mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) und mit Ballen 3 x versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Im Mischgebiet MI 2 sind die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 50 cm betragen.

5.4 Im Mischgebiet MI 1 sind die baulichen Anlagen mit einer standortgerechten Vegetation auf mindestens 350 qm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW**

### **1. Dachgestaltung**

Im Mischgebiet MI 1 sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Satteldächer, Mansarddächer und Flachdächer zulässig.

**2. Einfriedungen**

Im Mischgebiet MI 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur mit Hecken zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Maschendraht- und Stabgitterzäune dürfen nur in Verbindung mit der Hecke und zur Verkehrsfläche abgewandten Seite errichtet werden.

**3. Werbeanlagen**

Im Mischgebiet MI 1 ist außerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzanlagen nur eine freistehende Werbeanlage mit max. 6,0 m Höhe über Gelände zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebädefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches um max. 1,0 m überschreiten. An den Eingängen des Gebäudes sind zusätzliche Werbeträger in einer maximalen Größe von (B x H) 5,0 m x 2,0 m zulässig.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschluss am 17.05.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – beschlossen hat.

Aachen, den 18.05.2018

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

## Anlage zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 974

### Sortimentsliste Aachen – nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

in Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

(entnommen aus dem Anhang I zum Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, 2015)

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- **Lebensmittel, Getränke**  
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke\* und Tabakwaren (WZ 47.11)  
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke\* und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- **Drogerie, Kosmetik**  
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- **Apotheken** (WZ 47.73)
- **Schnittblumen und kleine Topfpflanzen** (WZ 47.76.1)
- **Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf** (WZ 47.62)

\* Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkemarktes nicht nahversorgungsrelevant.

#### Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher** (WZ 47.61)
- **Bekleidung, Wäsche (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion)** (WZ 47.71)
- **Schuhe, Lederwaren** (WZ 47.72)
- **Medizinische und orthopädische Artikel** (WZ 47.74)
- **Bespielte Ton- und Bildträger** (WZ 47.63)
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren** (WZ 47.59.2)
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel** (47.59.9)
- **Haushaltsgegenstände**  
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren**  
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)  
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)  
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)  
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)

- **Foto, Optik**  
Augenoptiker (WZ 47.78.1)  
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- **Kunst, Antiquitäten**  
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen,  
Geschenkartikel (WZ 47.78.3)  
Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- **Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)**  
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)  
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- **Spielwaren, Bastelartikel** (WZ 47.65)
- **Musikalienhandel**  
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- **Uhren, Schmuck** (WZ-Nr. 47.77)
- **Sportartikel**  
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote,  
Yachten) (WZ 47.64.2)