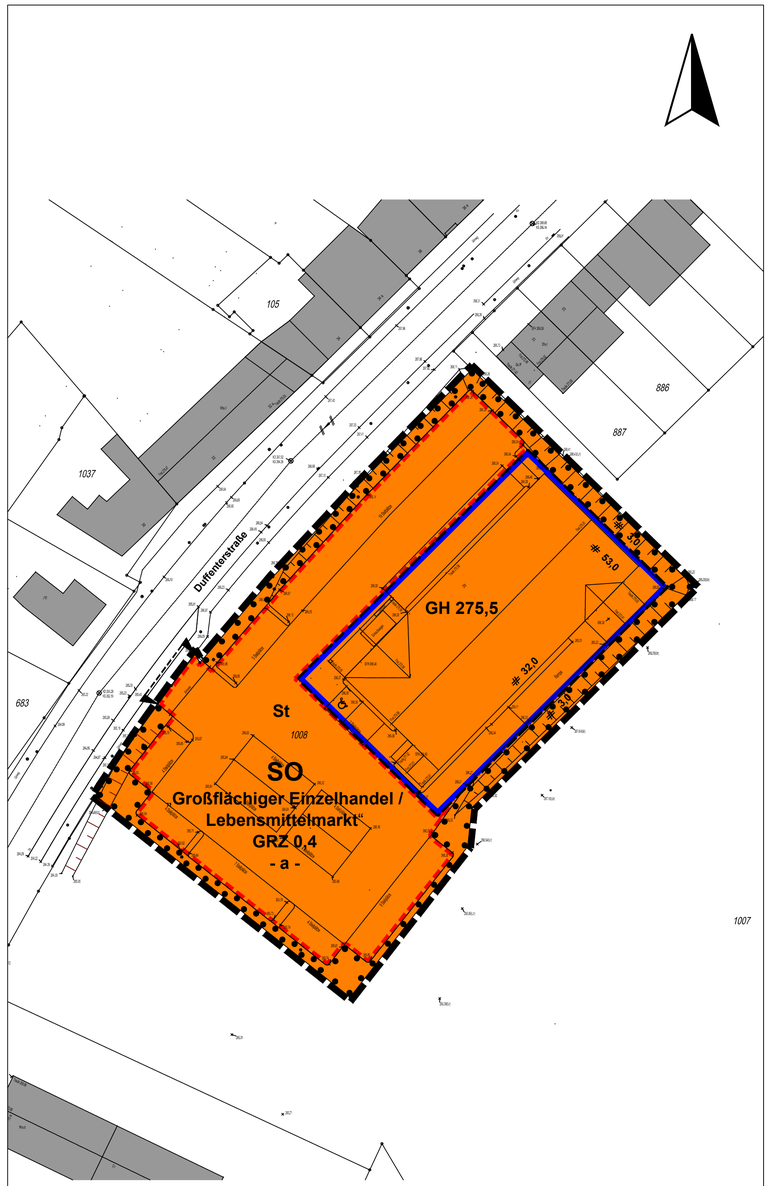


A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt"

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt" dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Backshops/Cafés.

Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 900 qm Verkaufsfläche (VK).
  Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Stolberger Liste". Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind sonstige, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente entsprechend der „Stolberger Liste" zulässig.
- Ein Backshop/Café mit maximal 50 qm Verkaufsfläche (VKF).
- Den zulässigen Einzelhandelsnutzungen zugehörige Anlieferbereiche sowie Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume.
- Stellplätze für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) verursachten Bedarf.

Die Stolberger Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrten sowie Anlieferzonen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden darf.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen über Normalhöhennull (NHN).
Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.
Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze
Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und ein Werbepylon.

5. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Anlieferung
Der Rampentisch muss eingehaust werden. Die Einhausung ist mit einem bewerten Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,erf.}$ 25 dB auszuführen.

5.2 Einkaufswagensammelboxen
Auf dem Parkplatz zu errichtende Einkaufswagensammelboxen sind zu überdachen und an drei Seiten baulich zu schließen.

5.3 Technische Anlagen
Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile sind so zu errichten, dass außen tags ein Schallleistungspegel $L_{WA,zul.}$ von 80 dB nicht überschritten wird. Nachts dürfen, *gemessen* in 10 m *Entfernung* zur Emissionsquelle, 45 dB(A) nicht überschritten werden.

5.4 Nutzung Parkplatz
Die Nachtnutzung (22.00 bis 6.00 Uhr) des Parkplatzes ist durch Installation einer Schranke oder einer gleichwertigen Einrichtung an der Zufahrt zum Betriebsgelände sowie durch vollständige Einfriedung des Betriebsgeländes auszuschließen.

5.5 Betriebszeiten
Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind zulässig:
1. Betrieb des Lebensmittelmarktes an Werktagen, Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr, Warenanlieferungen von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr
2. Betrieb des Backshops an Werktagen, *Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr,* und an Sonn- und Feiertagen, Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr.

6. Grünordernische Festsetzungen
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Zwischenräume sind mindestens mit Rasenflächen mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil einzusäen.

7. Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

Werbeanlagen
Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Die Werbeanlage darf eine Werbeausichtsfläche von 12 qm pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschreiten.
Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches um maximal 1,5 m überragen.
Werbeanalgen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Fahnen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. Fahrradstellplätze
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen für Stellplätze sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Bodenschutz
In den Böden des Plangebietes ist wie im ganzen Raum Stolberg mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Die Verbringung von Bodenaushub bedarf der Zustimmung der Städteregion Aachen. Es ist zulässig, offene Bodendecken mit dem wiederverwendbaren Oberboden unter der Voraussetzung abzudecken, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erstellt wird.

3. Altablagerung
Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die Flächen dauerhaft abzudecken, zu versiegeln oder zu überbauen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig. Außerdem sind Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Bauwerksgründungen
Auf Grund der im Plangebiet stattgefundenen Bodenaufüllungen (Wiederverfüllung eines ehemaligen Steinbruchs mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub) sind ggf. entsprechende Maßnahmen bei der Bauwerksgründung zu berücksichtigen.

5. Kampfmittel
Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vor. Es wird aber eine Überprüfung der neu zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Darüber hinaus sollte bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

6. Immissionsschutz
Im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist im Baugenehmigungsverfahren, außer den, unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, die Einhaltung folgender Vorgaben zum Immissionsschutz nachzuweisen:

Lärmimmissionen (Beurteilungspegel):
Die in dem Gutachten 2016 1470 des Büro Dr.- Ing. Symanski & Partner im Kapitel 3.2 genannten Beurteilungspegel sind einzuhalten. Hiervon abweichend ist die, durch das Vorhaben ausgelöste Zusatzbelastung an den im Gutachten in der Anlage 8.4 dargestellten Immissionsorten I-02, I-03, I-04 und I-05 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) auf 30,0 dB(A) zu begrenzen.

Lichtimmissionen
Innerhalb des Plangebietes sind die Anlagen zur Beleuchtung des Vorhabens so zu errichten und zu betreiben, dass die verursachten Lichtimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten (Aufenthaltsräume) der umgebenden Gebäude:
- die mittlere Beleuchtungsstärke (Ef) in lx (Lux) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 3 und nachts (22 bis 6.00 Uhr) von 1,
- der Immissionsrichtwert k für Blendung tags (6.00 bis 20.00Uhr) von 96, tags (20.00 bis 22.00 Uhr) von 64 und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 32,

nicht überschritten werden.

Die o.g. Immissionsrichtwerte sind in der Fensterebene, bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung einzuhalten.

D ANLAGE STOLBERGER LISTE
(Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente
Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
Kunst /Antiquitäten
(Schnitt-) Blumen
Baby- und Kinderartikel
Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren
Foto / Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Haus- und Heimtextilien / Bastelartikel / Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren / Schmuck
Spielwaren / Sportartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas

Die in der Regel **zentrenrelevanten Sortimente1**

Teppiche
Blumen (gartenmarktspezifisches Sortiment)
Campingartikel
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

sind in Stolberg **nicht-zentrenrelevant**

[1] Zur Begründung siehe Zentrenkonzept „Einzelhandel" der Stadt Stolberg, Kapitel 5.6.1: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in Stolberg, 09/2008

Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der Offenlage geändert.

KUPFERSTADT STOLBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Netto - Duffenterstraße"

M 1 : 500

Städteregion Aachen,

Gemarkung Stolberg, Flur 25

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GH 275,5 — maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a - — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB)

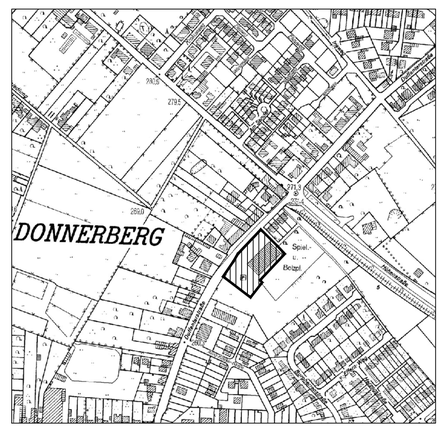
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan M 1 : 5000 (© TIM-online)

ANGEFERTIGT DURCH
3D ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER

AACHEN, DEN 26.06.2017

gez. K. Winterberg
DIPL.- ING. BAUASSESSOR
K. WINTERBERG

ANERKANNT FÜR DIE
KUPFERSTADT STOLBERG

STOLBERG, DEN 11.07.2017

gez. A. Pickhardt
AMTSLEITER

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZ. 1990.
STAND DER UNTERLAGEN: 14.04.2016

STOLBERG, DEN 07.07.2017

gez. J.J. Gelbe
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING. (ÖbVI)

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 10.05.2016 **DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 GEM. § 2 ABS. 1 BauGB GEFASST .**

STOLBERG, DEN 11.07.2017

gez. Dr. T. Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 07.06.2016 **ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.**

STOLBERG, DEN 11.07.2017

gez. Dr. T. Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 13.12.2016 **DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN:**

STOLBERG, DEN 11.07.2017

gez. Dr. T. Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 24.01.2017 **BIS** 23.02.2017 **GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM** 17.01.2017 .

STOLBERG, DEN 11.07.2017

gez. Dr. T. Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM 16.05.2017 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BauGB.**

STOLBERG, DEN 11.07.2017

gez. Dr. T. Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 ABS. 3 BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 08.08.2017 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 ABS. 3 BauGB AB DEM** 08.08.2017 .

STOLBERG, DEN 07.09.2017

gez. Dr. T. Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

- **GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) VOM 14.7.1994, IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.**
- **BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.9.2004, IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.**
- **BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAU- ORDNUNG BauO NRW) VOM 1.3.2000, IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.**
- **VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHEN-VERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990, IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.**
- **VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) VOM 23.1.1990, IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.**

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
4. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG