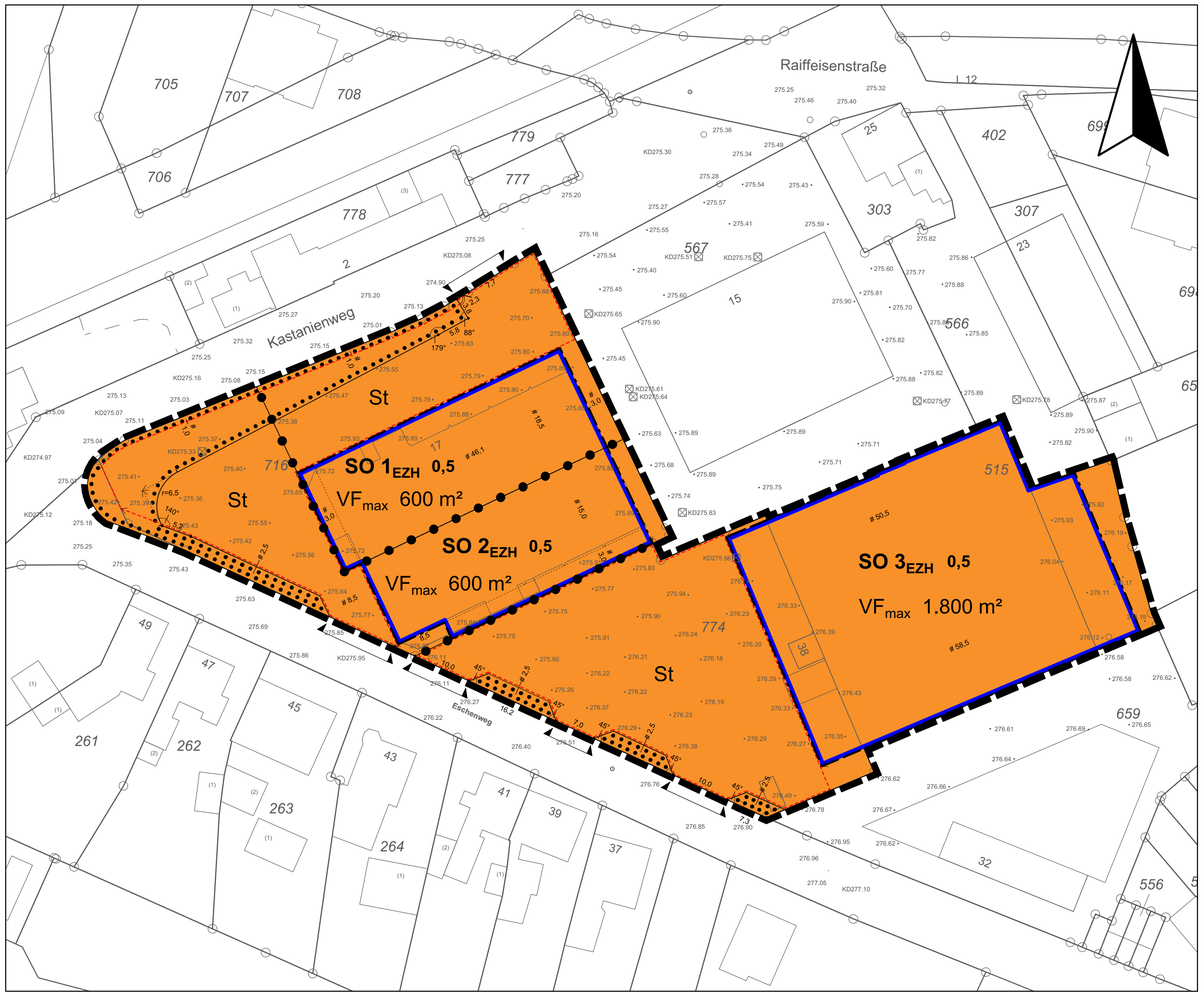


Textliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Sonstiges Sondergebiet

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet (SO_{EZH}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel' festgesetzt. Das festgesetzte Sondergebiet gliedert sich in drei Bereiche. Neben dem Einzelhandel sind Stellplätze sowie dem Nutzungszweck des Baugebiets dienende untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet SO 1_{EZH} ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 600 m² Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet SO 2_{EZH} ist die Errichtung eines Getränkemarktes mit maximal 600 m² Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig.

1.4 Im sonstigen Sondergebiet SO 3_{EZH} ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Zusätzlich ist im SO 3_{EZH} ein überwiegend gastronomischer Betrieb zugelassen.

1.5 Das entsprechend der Stolberger Liste zentrenrelevante Nebensortiment wird je Betrieb auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. 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 i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,5 ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den SO 1 und SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, im SO 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt innerhalb des SO 1 und SO 2 282,0 m ü. NHN, innerhalb des SO 3 286,5 m ü NHN, gemessen jeweils bis zum höchsten Punkt des Daches.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14, 19 BauNVO)

3.1. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedungen in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

3.2. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und in den überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Fahrradstellplätze

In dem Sondergebiet SO_{EZH} sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder den Flächen für Stellplätze Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4. Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standorttypische Gehölze, die innerhalb der Fläche stehen oder in die Fläche hineinragen, dauerhaft zu erhalten und mit heimischen und standorttypischen Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu ergänzen. In der Fläche stehende Gehölze sind bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Entlang des Eschenweges ist eine Hecke mindestens 3 Pflanzen auf 1,0 m aus heimischen und standorttypischen Gehölzen gem. Artenliste 1, Mindesthöhe: 1,50 m anzupflanzen.

In der vorhandenen Hecke entlang des Kastanienweges und in der neu anzupflanzenden Hecke entlang des Eschenweges ist jeweils ein Durchgang mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig.

Innerhalb der Fläche dürfen Stellplätze angelegt werden, wenn die Gehölze erhalten werden und die Wasserdurchlässigkeit der Pflasterung gewährleistet ist.

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

5.1 Technische Anlagen

Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die Anlagen müssen gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden, so dass folgende immissionswirksame Schallleistungspegel als Summenpegel nicht überschritten werden:

SO 1:	Tagzeit / $L_{WA,zul.}$ -	85 dB
	Nachtzeit / $L_{WA,zul.}$ -	74 dB
SO 2:	Tagzeit / $L_{WA,zul.}$ -	85 dB
	Nachtzeit / $L_{WA,zul.}$ -	74 dB
SO 3:	Tagzeit / $L_{WA,zul.}$ -	93 dB
	Nachtzeit / $L_{WA,zul.}$ -	78 dB

5.2 Stellplatzanlagen

SO 1 - SO 3: Eine Nutzung der Stellplatzanlagen in den Nachtstunden ist ausgeschlossen. Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe sind so zu regeln, dass eine Räumung der Stellplatzanlagen bis 22.00 Uhr gewährleistet ist oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch eine Räumung der Stellplatzanlagen nach 22.00 Uhr keine unzulässige Lärmsituation im Sinne der TA Lärm verursacht wird.

SO 3: Fahrwege und Stellplätze sind mit einem ungefasten Verbundsteinpflaster oder mit einer bituminösen Schicht zu befestigen.

5.3 Einkaufswagen

SO 1 - SO 3: Es dürfen ausschließlich nach dem Stand der Technik lärmgeminderte Einkaufswagen eingesetzt werden.

5.4 Anlieferung

SO 3: Die Ladezone muss im Querschnitt des Rampentisches eingehaust werden. Die Bauteile der Einhausung müssen mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,erf.} \geq 25$ dB aufweisen.

5.5 Betriebs- und Anlieferungszeiten

SO 1 - SO 3: An Werktagen sind Öffnungszeiten der Betriebe zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und Warenanlieferungen zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig. Ein Nachtbetrieb sowie ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

5.6 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Für Hauptbaukörper sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

2. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist pro Betrieb maximal eine frei stehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt am Kastanienweg in höchstens 6,0 m Höhe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen jeweils eine Werbeaufsichtsfläche von 12,0 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschreiten.
Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006. Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

2. Artenschutz

Für den Gebäuderückbau ist der Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar einzuhalten. Damit wird sowohl das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Vögel ausgeschlossen als auch die Winterruhe potentiell betroffener planungsrelevanter Fledermausarten berücksichtigt.
Für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren sind am neuen Baukörper an geeigneter Stelle 6 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen. Dabei sind drei verschiedene Typen vorzusehen.

3. Bodenschutz

Die Parzellen 508 und 515 (heute 774) liegen innerhalb des Altstandortes 'Sägewerk' der im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nr. 5203 / 2208 als Verdachtsfläche verzeichnet ist.
In den Böden des Plangebietes ist wie im ganzen Raum Stolbergs mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Die Verbringung von Bodenaushub aus dem Plangebiet bedarf der Zustimmung der StädteRegion Aachen. Es ist zulässig, offene Bodenflächen mit dem wiederverwendbaren Oberboden unter der Voraussetzung abzudecken, dass eine geschlossene Vegetationsdecke erstellt wird.

4. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

5. Kampfmittelbeseitigung

Es gibt keinen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich des Planungsgebietes. Es ist dennoch nicht vollständig auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei einem entsprechenden Fund sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Stolberg, die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

D ARTENLISTEN

Artenliste 1: Strauchgehölze für Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide		

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 2 x verpflanzt, o.B., Höhe mindestens 100-150 cm

Artenliste 2: Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche		

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, o.B. Höhe mindestens 100-150 cm

E 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 / Elektrohaushaltwaren
Foto / Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Haus- und Heimtextilien / Bastelartikel / Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren / Schmuck
Spielwaren / Sportartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas

Die in der Regel **zentrenrelevanten Sortimente**
Teppiche
Blumen (gartenmarktspezifisches Sortiment)
Campingartikel
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
sind in Stolberg **nicht zentrenrelevant**.

KUPFERSTADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 112
1. Änderung
"Einzelhandelsstandort Eschenweg"

M 1 : 500

StädteRegion Aachen, Gemarkung Breinig, Flur 34

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet ‚Einzelhandel'

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

VF_{max} — max. zulässige Verkaufsfläche

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

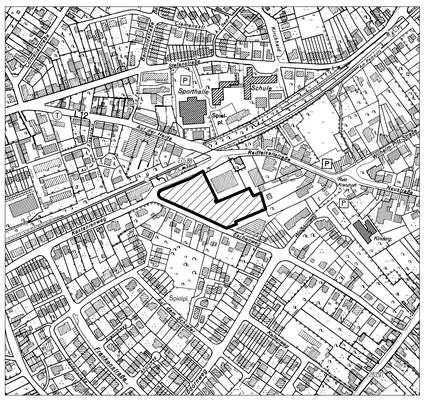
Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete

7. Bestand

36 — Bestandsgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenzen Bestand

739 — Flurstücksnummern



Übersichtsplan M 1 : 5.000 (© Katasteramt der StädteRegion Aachen)

ANGEFERTIGT DURCH RAUMPLAN AACHEN
AACHEN, DEN 16.07.2019
gez. U.Schnuis
DIPL.-ING. U. SCHNUIS

ANERKANNT FÜR DIE KUPFERSTADT STOLBERG
STOLBERG, DEN 17.07.2019
gez. A.Pickhardt
(AMTSLEITER)

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZ. 1990.
STAND DER PLANUNTERLAGEN: 04.02.2019
ESCHWEILER, DEN 16.07.2019
gez. Schumacher
OFFENTL. BEST. VERM.-ING. (ÖbVI)

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM 09.07.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BauGB.
STOLBERG, DEN 17.07.2019
gez. i.V. T.Röhm
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 ABS. 3 BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 06.08.2019 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUSGELEGT NACH § 10 ABS. 3 BauGB AB DEM 07.08.2019
STOLBERG, DEN 08.08.2019
gez. P.Haas
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 10.07.2018 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR 112-1.Ä GEM. § 2 ABS. 1 BauGB GEFASST.
STOLBERG, DEN 17.07.2019
gez. i.V. T.Röhm
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 07.08.2018 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
STOLBERG, DEN 17.07.2019
gez. i.V. T.Röhm
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 19.03.2019 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE ERNEUTE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB i.V.m. § 4a ABS. 3 BauGB BESCHLOSSEN:
STOLBERG, DEN 17.07.2019
gez. i.V. T.Röhm
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 17.04.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 25.05.2019 GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 09.04.2019
STOLBERG, DEN 17.07.2019
gez. i.V. T.Röhm
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 — BauO NRW 2018) VOM 21.07.2018 (IN KRAFT GETRETEN AM 04.08.2018 UND ZUM 01.01.2019 (GV. NRW.2018 S. 421)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

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