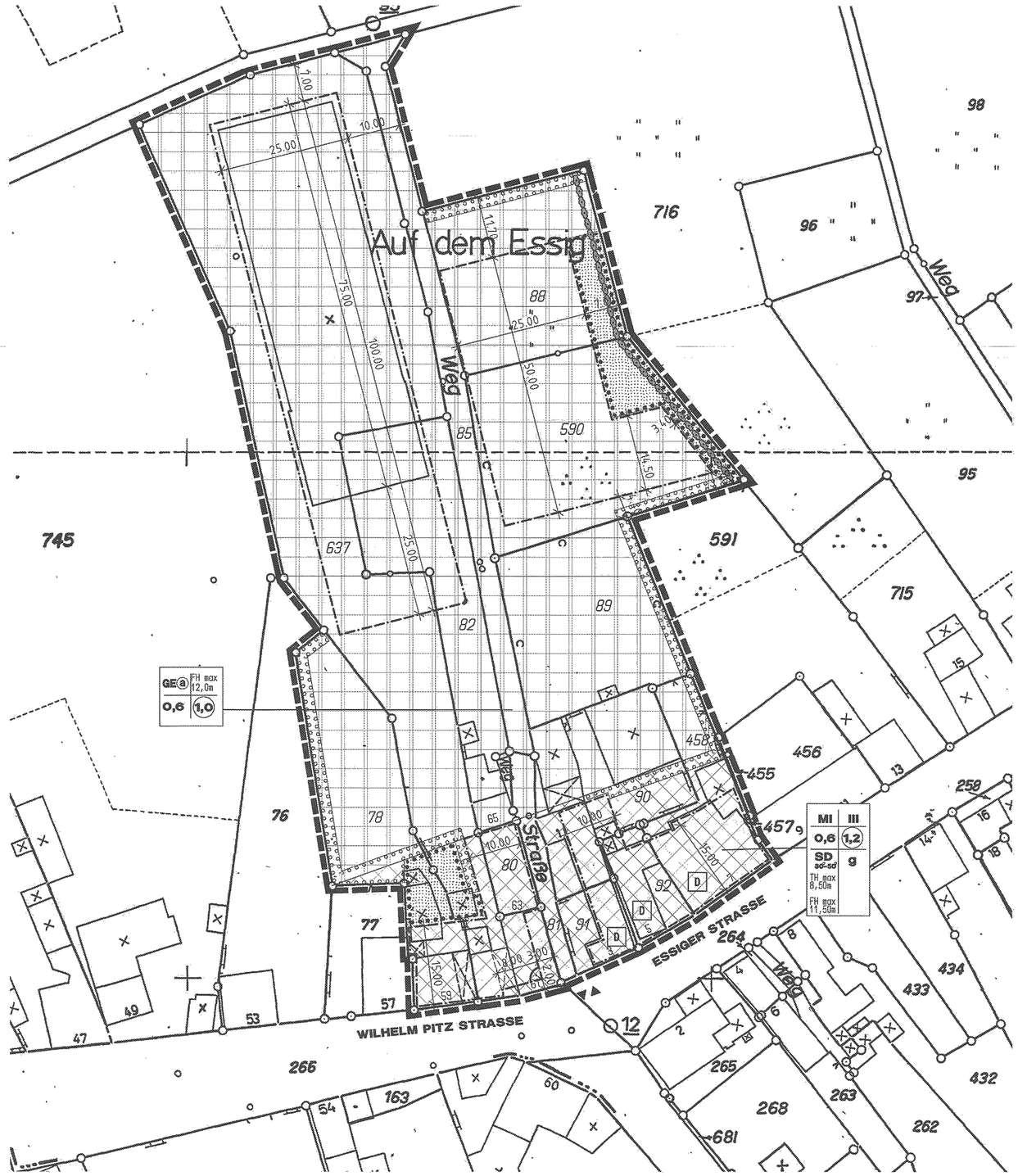


STADT STOLBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 139 S/B "AUF DEM ESSIG"

MASSSTAB		1:500
KREIS AACHEN	GEMARKUNG BREINIG	FLUR 23
ENTWURF		März 2005

ZEICHENERKLÄRUNG

MI	Mischgebiet
GE a	Gewerbegebiet, Nutzungszone
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 1,0	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max	maximale Firsthöhe (Bezugspunkt nächstgelegene Straßenverkehrsfläche)
TH max	maximale Traufhöhe (Bezugspunkt nächstgelegene Straßenverkehrsfläche)
g	geschlossene Bauweise
SD 30-50°	Satteldach mit Dachneigung 30°-50°
	Baugrenze
	Ein-/Ausfahrt
	private Grünflächen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt von standorttypischer Vegetation
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplans

PLANUNTERLAGE

5	Bestandsgebäude mit Hausnummer
590	Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die folgende gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
In dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW (Abstandserlass) vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) nicht zulässig:
- GE(a) Betriebsarten der Abstandsklasse I-VII (Nr. 1-212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

zulässig sind

(a)	0-100 m	sonstige Betriebe (nicht wesentlich störend)

In dem Gewerbegebiet sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.01.2004, BGBl. I S. 2, 15) nicht zulässig.
Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe

Im GE können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Baumärkte mit einer Verkaufsfläche < 700m²

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass erhebliche bzw. schädliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnbebauung vermieden werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)

MI	GRZ 0,6	GE(a)	GRZ 0,6
	GFZ 1,2		GFZ 1,0

Zahl der Vollgeschosse
Im MI sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
Im MI beträgt
a) die max. Firsthöhe 11,50m
b) die max. Traufhöhe 8,50m
Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche.

Im GE beträgt
a) die max. Firsthöhe (Gebäudeoberkante) 12,0m
Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (Gebäudeoberkante) ist die nächstgelegene Verkehrsfläche.

3. Bauweise

Im MI ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im GE a/MI sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen gem. 89 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
Die privaten Grünflächen werden gem. 89 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. 89 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.
Vorhandene Vegetationsbestände sind auch während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Eine flächige Gehölzpflanzung mit bodenständigen Gehölzen der Artenliste 2 ist gem. Vorgaben LPB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb des Plangebietes sind 20 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 gemäß Vorgaben LPB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken gemäß Vorgaben LPB mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

TEIL B Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung

Im MI- Gebiet sind nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30°bis 50°zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dacheindeckung

Im Plangebiet sind großflächigen Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Plangebiet sind nur zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Flächen
- an der Stätte der Leistung
- unterhalb der Traufe bzw. Attika

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Die durch das Denkmalschutzgesetz NW geschützten Anlagen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

TEIL C Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4 nach DIN 4149.

2. Anbau- und Verzehrsempfehlungen

In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch.
Auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

3. Altlasten-Verdachtsfläche

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachens verzeichnete Altstandort Nr. 5203/2222 "Behälterbau Essigerstraße 7". Umnutzungsanträge und/oder Baumaßnahmen sowie Abbruchmaßnahmen im Bereich dieser Altlasten-Verdachtsfläche sind dem Umweltamt des Kreises Aachens, untere Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Entwässerung

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2,3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Die Genehmigung zur Ableitung der Niederschlagswässer in Grünlandbereich (Landschaftsplan II, Landschaftsschutzgebiet 22.8) wird durch die ULB in Aussicht gestellt.

TEIL D Pflanzliste (Liste empfohlener Gehölze)

Artenliste 1: Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordela	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenliste 2: Gehölze

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinose	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa rugosa	Apfelrose

Artenliste 3: Strauchgehölze

Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche	

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



ANGEFERTIGT DURCH:

Planungsbüro
Prof.Kühn*, Prof.Meurer, Dipl.Ing.Danke
Johanniterstrasse 17
52064 Aachen

AACHEN, DEN 19. Jan. 2006

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. Zeichnerische Darstellung
2. Begründung
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfes wird hiermit bestätigt.

ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSAMT

STOLBERG, DEN 04.07.2005

STADTBAUDIREKTORIN

DER RAT DER STADT STOLBERG

hat am 30.03.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 gem. §2 (1) BauGB gefasst.

STOLBERG, DEN 01.04.2004

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST

am 19.07.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.

STOLBERG, DEN 06.10.2005

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG

hat am 05.07.2005 die Annahme des Bebauungsplanentwurfes für die Auslegung gem. §3 (2) BauGB beschlossen.

STOLBERG, DEN 06.10.2005

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF

mit Begründung in der Zeit vom 24.08.2005 bis 26.09.2005 gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 15.08.2005

STOLBERG, DEN 06.10.2005

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 BauGB

durch Beschluss des Rates der Stadt Stolberg vom 07.02.2006 als Satzung beschlossen worden.

Grundlage des Satzungsbeschlusses bildet die Begründung gem. §9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 06.03.2006

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB

durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 09.05.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Ausgelegt nach §10 (3) BauGB ab dem 09.05.2006

STOLBERG, DEN 17.05.2006

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23, Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000.

DIE PLANUNTERLAGE

dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt.
Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.

Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
AZ: 628-21 Nr.2

AACHEN, DEN 19.1.2006
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

i.V. Lütke-Braun

Kreis Aachen Kataster- und Vermessungsamt