

Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im So 1 ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Als Kernsortiment sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Stolberger Liste zulässig.

Als Randsortiment sind auf maximal 20% der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig.

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zulässig.

1.2 Sondergebiet 2 „Einzelhandel - Nahversorgung" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im So 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 600 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Als Kernsortiment sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Stolberger Liste zulässig.

Als Randsortiment sind auf maximal 20% der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig.

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zulässig.

1.3 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Nutzungszone a (0 - 100 m gem. Abstandserlaß NRW) gegliedert.

In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII (Betriebsarten mit der lf. Nr. 1 bis 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)" sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in der Nutzungszone a Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste (Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 oder Anlagen mit gleichem oder geringerem Emissionsverhalten zugelassen werden.
Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle und bordellartige Betriebe und die in § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§§ 16-21 a BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt.

2.2 Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null (NN). Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen; andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

3. Stellplätze
Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, Pflegemaßnahmen sind nur zur Wahrung der Verkehrssicherheit benachbarter Flächen oder aus Gründen der Gewässerbewirtschaftung zulässig.

5. Zeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung (Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme und Gebäudeabriss) ist nur außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten zulässig. Unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Arten ergibt sich ein Zeitfenster von November bis Ende Februar für die Baufeldfreimachung.

6. Maßnahmen zum artenschutzbezogenen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Für den Wegfall der potentiellen Spaltenquartiere sind 6 Flachkästen (gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens raskin, 2010) an den geplanten Betriebsgebäuden aufzuhängen. Es wird eine Installation an den Süd- bzw. Ostseiten der Gebäude in mindestens 3 m Höhe empfohlen.
Für die wegfallenden potentiellen Quartiere in den beiden abgängigen Weiden sollten 4 Fledermausflachkästen im verbleibenden Gehölzbestand des westlichen Hangbereiches oder im bachbegleitenden Gehölzstreifen aufgehängt werden (gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens raskin, 2010). Die Kästen sind bevorzugt in einer Höhe zwischen 3 und 6 m, möglichst mit einer Ausrichtung nach Süden (SO, SW) an lichten sonnigen Stellen an Wegen, kleinen Freiflächen oder in Randlage zu installieren.

7. Kennzeichnungen

7.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Bei Abbruch- und Erdarbeiten sind begleitende Untersuchungen erforderlich und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Alle Flächen im Sonder- und Gewerbegebiet sind vollständig zu versiegeln. Ziergrün- und Einzelbaumpflanzung müssen in wasserundurchlässigen Pflanzbehältern vorgenommen werden, Stellplätze müssen wasserdicht versiegelt werden, Anlagen zur Regenrückhaltung sind ebenfalls gegenüber dem Untergrund wasserdicht auszuführen.

7.2 Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umging (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Bei Bauarbeiten sind die Baugrubensohlen von einem Bergbausachverständigen abzunehmen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen:

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**.

STADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 149 - Kistenplatz - M 1 : 500

Städteregion Aachen Gemarkung Stolberg Flur 4

Legende:

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

GE — Gewerbegebiet
SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

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

z.B. GRZ 1,0 — Grundflächenzahl
z.B. GH 180,00m ü.NN — Gebäudehöhe (Höchstmaß)

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

Baugrenze

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

Einfahrtbereich

5. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

6. Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Ü — Wasserflächen, Flächen für die Wasser- wirtschaft, Hochschutzwasserschutz; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

7. Planungen, Nutzungsfegelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

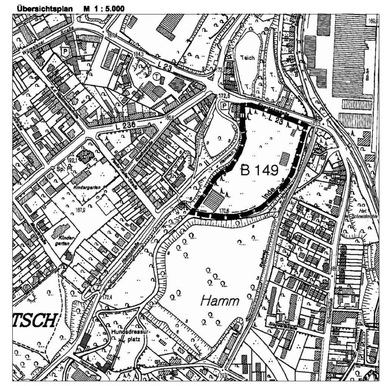
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB)

9. Bestand: Gebäude, Grenzen, Sonstiges

Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude
Durchfahrt, Arkade
Flurgrenze
Flurstücksgrenze

Übersichtsplan M 1 : 5.000



(© Katasteramt der StädteRegion Aachen, / 749 / 2003)

ANERKANNT FÜR DIE STADT STOLBERG
STOLBERG, DEN 20.07.2011
gez.: DÜrler
ABTEILUNGSLEITERIN

HIERMIT WIRD DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT:
Aachen, **DEN** 20.07.2011
gez.: Lenzke, Dipl.-Ing.
ÖFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 24.10.2006 **DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR.** 149 **GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.**
STOLBERG, DEN 22.07.2011
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 27.11.2006 **ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.**
STOLBERG, DEN 22.07.2011
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 15.03.2011
DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:
STOLBERG, DEN 22.07.2011
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 21.04 **BIS** 27.05.2011 **GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM** 12.04.11
STOLBERG, DEN 22.07.2011
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 17.07.2011 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.**
STOLBERG, DEN 22.07.2011
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 18.10.2011 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 24.10.2011
STOLBERG, DEN 14.10.2011
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; 2004) ZULETZT GEÄNDERT AM 12.04.2011 (BGBl. I, S.619)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 17.12.2009 (GV. NRW 2009 S. 853-870)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**
2. **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**
3. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN**

Index : 01	Änderungen : Gebiete, Festsetzungen	Datum : 10.02.2011	Gez.: SN

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8 ,41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

ZEICHNUNG:	Bebauungsplan Nr.149 -Kistenplatz-		
Z-NR.: PM-B-09-64-BP-01-00	MASSSTAB: 1 : 500	DATUM: 25.08.2010	
BEARBEITET: Sybrandi	GEZEICHNET: Michalke	GEPRÜFT:	