

ANGEFERTIGT DURCH RAUMPLAN AACHEN.

AACHEN, DEN 07.02.2012

U. Schnuis

DIPL.-ING. U. SCHNUIS

ANERKANNT FÜR DIE STADT STOLBERG:

STOLBERG, DEN 23.02.2012

Durler

(ABTEILUNGSLEITERIN)

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: 22.12.2009

RHEINBACH, DEN 10.02.2012

Seegers

ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 18.05.2010 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 159 GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 23.02.2012

Gatzweiler

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 14.06.2010 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 23.02.2012

Gatzweiler

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 20.09.2011 **DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE ERNEUTE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB I.V.m. § 4a (3) BauGB BESCHLOSSEN:**

STOLBERG, DEN 23.02.2012

Gatzweiler

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 26.10.2011 **BIS** 28.11.2011 **GEM. § 3 (2) BauGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN AUSLEGUNG ERFOLGTE AM** 19.10.2011

STOLBERG, DEN 23.02.2012

Gatzweiler

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 27.03.2012 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.**

STOLBERG, DEN 23.02.2012

Gatzweiler

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 17.04.2012 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 17.04.2012

STOLBERG, DEN 17.04.2012

Gatzweiler

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 AM 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG

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
Es wird ein sonstiges Sondergebiet (SOEZH) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Discount-Markt mit einem entsprechend der Stolberger Liste nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Das entsprechend der Stolberger Liste zentrenrelevante Nebensortiment wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 120 m² begrenzt.
Die Stolberger Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist den schriftlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Festsetzung Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beträgt als Mindestmaß 247,2 m ü. NHN, als Höchstmaß 247,7 m ü. NHN.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 255 m ü. NHN, gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches. Die maximal zulässige Traufhöhe des Hauptbaukörpers beträgt 253 m ü. NHN, gemessen bis zur Schnittlinie der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung.

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 Einfriedungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

3.2. Stellplätze
Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist eine Abgrabung auf geringere als die im Plan festgesetzten Höhen nicht zulässig.

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

3.4 Einkaufswagen
Die Einkaufswagen sind in der 'Fläche für Einkaufswagen (Ew)' zu sammeln. Wird die Fläche nicht für die Unterstellung der Einkaufswagen genutzt, kann sie der Fläche für Stellplätze zugeordnet werden.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Gehölzpflanzungen
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 im Abstand von maximal 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche Ⓑ sind insgesamt 15 Einzelbäume der Artenliste 2 in die flächige Pflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Einzelbaumpflanzungen

Außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fünf Einzelbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

5.1 Lärmschutzwände
Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärmemissionen ist entlang des Lerchenweges gemäß der im Plan mit ① festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe H = 1,75 m in Bezug zum Höhenniveau des Lerchenweges zu errichten.
Das Höhenniveau des Lerchenweges ergibt sich aus den im Plan angegebenen Höhen der Kanaldeckel. Die Mauer kann an ihrem nordöstlichen Ende auf maximal 12,00 m Länge in ihrer Höhe abgestuft werden.

Innerhalb der mit ② festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe H = 2,00 m in Bezug zum heutigen Geländeniveau unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten. Das heutige Geländeniveau ergibt sich aus den im Plan angegebenen Geländehöhen.
Innerhalb der mit ④ gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer mittleren Höhe von H = 3,00 m in Bezug zum zukünftigen Eingangsniveau des Marktgebäudes parallel zur Anlieferungszufahrt zu errichten.

Für alle Lärmschutzwände ist ein bewertetes Schalldämmmaß Rw,erf. = 25 dB vorzusehen. Nicht für die Lärmschutzwände notwendige Flächenanteile der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind entsprechend der angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

5.2 Lärmschutzwall
Innerhalb der mit ③ gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe H = 2,00 m in Bezug zum heutigen Geländeniveau zu errichten. Das heutige Geländeniveau ergibt sich aus den im Plan angegebenen Geländehöhen.

5.3 Fahrwege
Es sind nur Fahrwege mit einer Oberfläche aus Asphalt zulässig. Quer zur Fahrtrichtung liegende Entwässerungsrinnen mit Metallabdeckung sind zu vermeiden.

5.4 Betriebszeiten
Folgende Betriebszeiten sind innerhalb des SOEZH zulässig:

Öffnungszeiten Discountmarkt (werktags)	07.00 Uhr bis 20.00 Uhr
Warenanlieferung (werktags)	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Technische Anlagen	06.00 Uhr bis 06.00 Uhr

Eine Nutzung der Parkplatzanlage in den Stunden zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist nicht zulässig. Die Parkplatzanlage ist in diesen Zeiten durch eine abschließbare Toranlage zu verschließen.

5.5 Gebäudeöffnungen
Wände und Fensterflächen des Einzelhandelsbetriebes sind bis auf die Südwestfassade geschlossen ohne öffenbare Fenster auszuführen. Ausgenommen sind Fenster für Büroräume. Zu- und Abluftöffnungen sind nur auf der Nordostseite des Gebäudes auf Höhe des Spielplatzes bis 20 m Entfernung bis zur nördlichen Ecke des Baufensters zulässig.

5.6 Anlieferung
Die Anlieferung ist im Bereich der südöstlichen Schmalseite des Baufensters innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen. Die Laderampe ist dreiseitig mit Mauern zu umschließen und zu überdachen.

5.7 Technische Anlagen
Die Kühl- und Kälteanlage ist als integrale Anlage auf dem Dach der Anlieferung zu realisieren. Die Anlage ist dreiseitig Richtung Nordosten, Südosten und Nordwesten mit einer 2,00 m hohen Wand abzuschirmen. Die maximale Gesamthöhe des Gebäudes darf durch die Wand nicht überschritten werden.
Das Kühllageraggregat darf in einem Abstand von 5,00 m zur Tagzeit einen Schalldruckpegel von 45 dB (A) und zur Nachtzeit von 35 dB (A) nicht überschreiten. Störende tonale Komponenten sind auszuschließen.
Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schallleistungspegel von jeweils 75 dB (A) nicht überschreiten. Störende tonale Komponenten im Ansaug- und Ausstoßgeräusch sind auszuschließen. Die Lage wird durch die möglichen Gebäudeöffnungen vorgegeben.
Papierpresscontainer dürfen einen Schallleistungspegel von 91 dB (A) und eine Gesamtnutzungszeit von 1 Stunde pro Tag nicht überschreiten. Die Nutzung wird auf die Zeit zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr beschränkt. Der Standort des Papierpresscontainers ist in die Einhausung des Anlieferungsbereichs mit Ausnahme der Überdachung einzubeziehen.

5.8 Sammelbox für Einkaufswagen
Die Unterstellmöglichkeit für Einkaufswagen ist dreiseitig einzuhausen und zu überdachen. Durch die Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen darf ein Schallleistungsmittelpegel von 66 dB für einen Einstapelvorgang pro Stunde nicht überschritten werden.

5.9 Dacheindeckungen
Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

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

1. Dachgestaltung
Der Hauptbaukörper ist mit einem Pultdach einzudecken. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

2. Werbeanlagen
Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine frei stehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt in höchstens 7,00 m Höhe zulässig.
Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fahnen sind unzulässig.
Die Werbeanlagen sind zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschafts- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' vom 13.09.2000 wird hingewiesen.

3. Stützwände
Stützwände sind flächendeckend mit Rankgewächsen zu begrünen.

C HINWEISE

1. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist einem unterirdischen Regenrückhaltebecken unterhalb der Parkplatzanlage zuzuleiten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen.

2. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse R gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006.

3. Bodenschutz
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. Kampfmittelbeseitigung

Eine durchgeführte Testsondierung hat keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln ergeben. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass dennoch 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**.

Die rot gekennzeichnete Textpassage wurde nach der 2. Offenlage ergänzt.

STADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 159

- Ardennenstraße / Lerchenweg -

M 1 : 500

StädteRegion Aachen Gemarkung Stolberg Flur 72

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs 2 u. 3 der BauNVO)

SO EZH — Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 der BauNVO)

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich

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

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

① — Siehe textl. Festsetzungen unter A5

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ⓐ — Siehe textl. Festsetzungen unter A4

7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

St — Flächen für Stellpätze

Ew — Flächen für Einkaufswagen

⌀246,1mü.NHN — OK Stellplatzanlage 246,10mü. NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stellung baulicher Anlagen

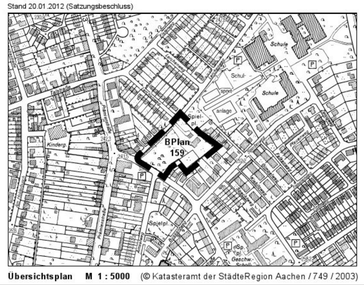
Zu beseitigende bauliche Anlagen

Vorschlag zur Anpflanzung von Bäumen

8. Gestalterische Festsetzungen

oben / unten — Dachneigung Pultdach

Stand 20.01.2012 (Satzungsbeschluss)



Übersichtsplan M 1 : 5000 (© Katasteramt der StädteRegion Aachen / 749 / 2003)