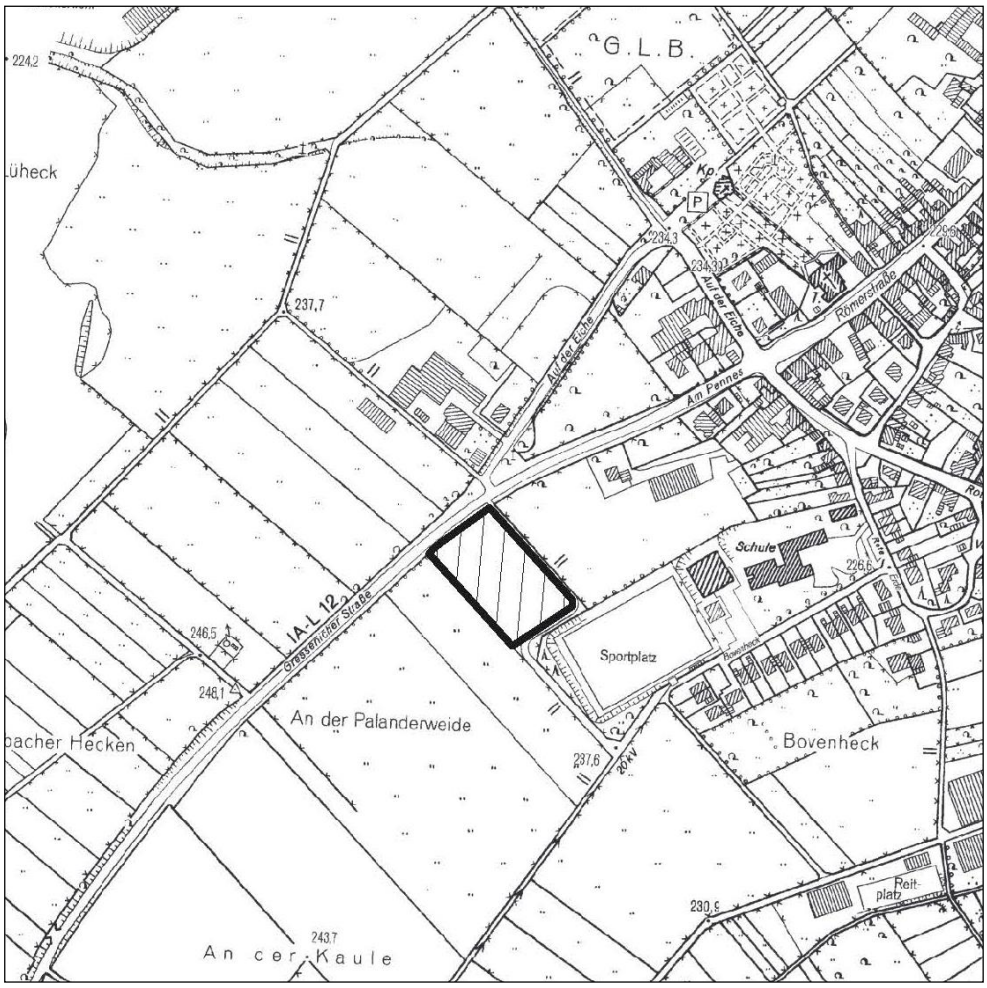
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 13, “An der Palanderweide“



© Katasteramt der Städteregion Aachen

Stand 12. April 2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 13 ‚AN DER PALANDERWEIDE'

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 (SO)
mit der Zweckbestimmung ‚Kleinflächiger Einzelhandel'
Innerhalb des Sondergebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechend der Stolberger Liste nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Das entsprechend der Stolberger Liste zentrenrelevante Nebensortiment ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 80 m² zu beschränken.

Zusätzlich ist ein überwiegend gastronomisch ausgerichteter Betrieb ausnahmsweise zulässig. Dieser Betrieb muss sowohl über einen eigenen Ein- und Ausgang, der unabhängig von dem Zugang zum Lebensmittel-Discounter-Markt genutzt werden kann als auch über einen eigenen Personalraum verfügen.

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
Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Festsetzung Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beträgt als Mindestmaß 240,3 m ü. NHN, als Höchstmaß 240,8 m ü. NHN.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 247,8 m ü. NHN, gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches. Die maximal zulässige Traufhöhe des Hauptbaukörpers beträgt 246,8 m ü. NHN, gemessen bis zur Schnittlinie der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung.

2.4 Höhe der Fläche für Stellplätze

Die Höhe der Fläche für Stellplätze ist entsprechend der im Plan angegebenen Höhen auszuführen. Eine Abweichung bis zu 10 cm in jeweils beide Richtungen ist zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m.
§§ 12 Abs. 6, 14, 19 BauNVO)

3.1. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Einfriedungen und einer Werbeanlage in den Flächen zum Anpflanzen 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

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

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

Die mit (1) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit standort-typischen Gehölzen der Artenliste 1 im Abstand von maximal 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist ein 450 qm großes Regenrückhaltebecken, das innerhalb dieser Fläche vorzusehen ist.

Zwischenräume sind als Rasenflächen mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil einzusäen. Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Saatgutmischung für feuchte Lagen einzusäen.

Die mit (2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entlang der nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze mit einreihigen Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze je lfdm zu pflanzen und mit einem Heckenzaun zu sichern. Dabei ist die notwendige Sicht auf die Landesstraße L 12 aus der Zufahrt zu gewährleisten. Nicht für Schnitthecken vorgesehene Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist eine Raseneinsaat zulässig.

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

5.1 Fahrwege
Es sind nur Fahrwege mit einer Oberfläche aus Asphalt oder mit einer fasenlosen Pflasterung zulässig.

5.2 Betriebszeiten
Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind zulässig:

Discountmarkt werktags	07.00 Uhr bis 21:30 Uhr
Café werktags	07.00 Uhr bis 21:30 Uhr
Café sonn- und feiertags	06.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Warenanlieferung werktags	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Warenanlieferung Café sonn- und feiertags	06.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Abluftkamin Café	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

5.3 Technische Anlagen
Die insgesamt abgestrahlte Schallleistung für die geplanten Chiller des Discounters westlich der Anlieferung darf den Wert von 88 dB(A) nicht überschreiten. Die abgestrahlte Schallleistung des Abluftkamins des Cafés darf einen Wert von Lw = 80 dB(A) nicht überschreiten.
Die technischen Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten keine Auffälligkeiten durch Tonhaltigkeiten aufweisen und keine tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 erzeugen.

5.4 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 auszustatten. Die Eindeckung ist mit nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

2. Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG NRW i.V.m. § 25 StrWG NRW zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist maximal eine frei stehende Anlage zur Außenwerbung außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt, jedoch außerhalb der Werbeverbotszone zur Landesstraße L 12 (20,0 m vom Fahrbahnrand) mit einer Gesamthöhe von max. 6,00 m Höhe zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Werbeaufsichtsfläche von 12 m² pro Sichtseite und eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Werbeanlagen mit retroreflektierender, bzw. fluoreszierender Wirkung, sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Fahnen sind unzulässig. Eventuelle Beleuchtung ist sowohl zur Landesstraße

L 12 als auch zur angrenzenden Bebauung hin so abzuschirmen, dass sowohl die Verkehrsteilnehmer als auch die benachbarten Bewohner nicht geblendet werden.

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 3 der Untergrundklasse R gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' der Bundesrepublik Deutschland, 1:350.000, Bundesland NRW, Juni 2006.

2. 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.

3. Kampfmittelbeseitigung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Insgesamt kann aber keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden.
Bei einem entsprechenden Fund sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Kupferstadt Stolberg, die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Bodendenkmalpflege

Zum Schutz vorhandener Bodendenkmäler wird in Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege im Bereich der Fläche für Stellplätze der Boden angeschüttet werden. Sollten bei den Baumaßnahmen weitere Bodenfunde (Bodendenkmäler) entdeckt werden, sind diese gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich bei der Kupferstadt Stolberg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen anzuzeigen und bis zu einer fachkundigen Untersuchung unverändert zu lassen.

5. Sichtfelder

Die notwendigen Sichtfelder zur Einfahrt in die Landesstraße L 12 sind von Anpflanzungen, Zäunen, etc. gem. den gesetzlichen Bestimmungen des StrWG NRW freizuhalten. Die Schenkellängen der Sichtfelder

sind abhängig von der höchstzulässigen Geschwindigkeit auf der Landesstraße L 12.

6. Altbergbau

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Bergwerksfeld ‚Diepenlinchen' sowie auf dem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld ‚Diepenlinchen I'. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sind bergbauliche Aktivitäten dokumentiert.

D ARTENLISTEN

Artenliste 1: Sträucher / Heister

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen,
Höhe: 100 - 150 cm / altern. 60 - 100 cm
Es sind 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

Artenliste 2: Heckengehölze

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crategus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzqualität: Heckengehölze 2 x verpfl., ohne Ballen,
Höhe: 150 - 175 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**[1]

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