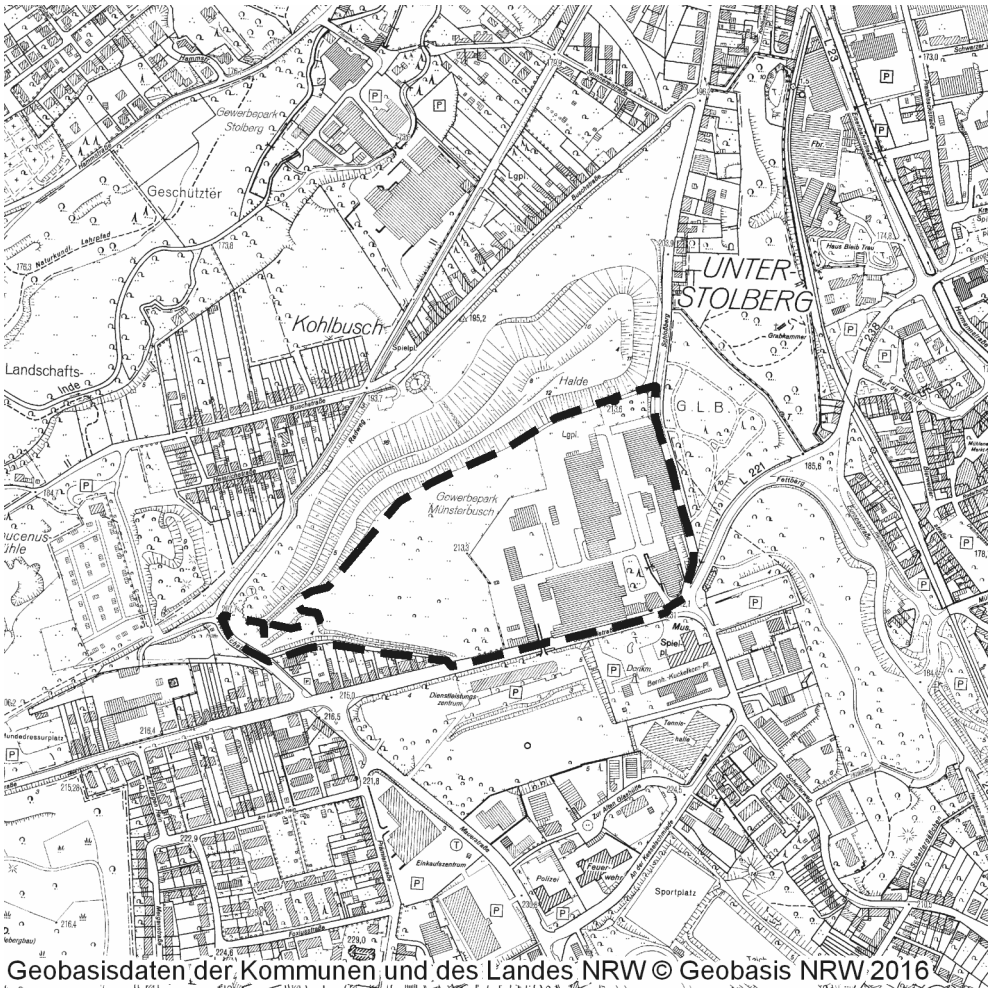
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 88, 4. Änderung
'Gewerbepark Münsterbusch'



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016

Stand 19. Februar 2020

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Damit sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (z.B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos etc.) ist
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Bestimmung Darbietungen und / oder Handlungen mit sexuellem Charakter sind
- Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- Einzelhandelsbetriebe, in deren Vorführ- und Geschäftsräumen in nicht unerheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) angeboten werden
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment bestehend aus den nach der ‚Stolberger Liste' nicht zentrenrelevanten Sortimenten und einem maximalen Verkaufsflächenanteil von 10 % für Randsortimente zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsflächen in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen.

1.1.4 Innerhalb der Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschverhalten nachfolgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreitet. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis im Einzelnen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN 45691 an den definierten Bezugspunkten zu führen.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
TF1	55	40
TF2	60	45
TF3	60	46

Für die Schallquelle ist eine Höhe von 0,5 m über Gelände anzunehmen.

1.1.5 Für den Richtungssektor 35° bis 120° (Bezugspunkt RW 32.303.458,4, HW 5.628.589,0 im UTM Koordinatensystem, Nordrichtung entspricht 0°) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Teilfläche	$L_{EK,zus,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,zus,nachts}$ in dB(A)
TF1	5	3
TF2	4	4
TF3	4	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ zu ersetzen ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)

1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN im DHHN 2016).

1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch die Oberkante der Dachkonstruktion definiert. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe durch die Oberkante der Attika bestimmt.

1.2.3 Die maximalen Gebäudehöhen können durch gebäudetechnische Anlagen, die in der Summe ihrer Grundflächen maximal 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen, ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m

1.3 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.3.1 Außerhalb des festgesetzten Ein bzw. Ausfahrtbereichs sind Aus- und Zufahrten für den Kfz-Verkehr nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Rad- und Gehwege.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Eine vollständige Abdichtung der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist zum Schutz des Grundwassers zulässig. Im Falle einer Abdichtung ist eine mindestens 1 m mächtige Substratschicht aufzubringen und zu begrünen.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Für Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen nachfolgende Innenraumpegel nicht überschritten werden. Der Nachweis im Einzelnen ist nach TA Lärm (Abschnitt 6.2) zu führen.

- Wohnräume tags $L_{Aeq,tags}$ = 35 dB(A)
- Schlafräume nachts $L_{Aeq,nachts}$ = 25 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Innenraumpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

1.5.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 220 m ü.NHN im DHHN 2016 zulässig. Die Lärmschutzanlage ist absorbierend auszuführen und muss ein Schalldämmmaß von erf. R_W=20 dB aufweisen.

2. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Innerhalb des Plangebietes ist pro möglicher Zufahrt maximal eine freistehende Werbeanlage in maximal 7,00 m Höhe mit Hinweisen auf einzelne Betriebe zulässig.

2.1.2 Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden in maximal 20 m² Größe zulässig. Sie dürfen den Hochpunkt des jeweiligen Daches nicht überragen.

2.1.3 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.1.4 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 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 11.02.2014, zuletzt geändert am 20.06.2018 wird hingewiesen.

3. Kennzeichnungen

3.1 Bergbau und Baugrund

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind und unter der der Bergbau umgeht.

3.2 Altlasten

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4. Hinweise

4.1 Artenschutz

Zu Vermeidung einer direkten Tötung sind Baum- und Gehölzfällungen generell innerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit nicht zulässig. Sie müssen im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. eines Jahres erfolgen.

4.2 Ausgleichserfordernis

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren drei unterschiedliche Ausgleichsverpflichtungen:

- Biotopschutz (Galmeiflächen),
- Artenschutz (Heidelerche, Baumpieper) und
- allgemeine Eingriffsregelung.

Der Ausgleich erfolgt zusammengefasst auf Teilflächen der Parzellen Gemarkung Breinig, Flur 24, Flurstücke 207, 315 und 318 realisiert. Die Sicherung erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB. Nähere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Bergbau und Baugrund

Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB gekennzeichneten gesamten Bebauungsplangebietes sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig. Diese Maßnahmen sind erforderlich, weil

- nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet verlassene Grubenbaue angetroffen werden, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind
- die Böden aufgrund der hohen Belastung mit Schwermetallen und Sulfaten eine hohe Betonaggressivität aufweisen. Deshalb ist entsprechendes Baumaterial bei Fundamenten und im Kanalbau zu verwenden.

Mögliche Maßnahmen zum Schutz zukünftiger Hoch- und Tiefbauten vor aggressiven Bodenbelastungen sind dem noch zu erstellenden Sanierungsplan zu entnehmen.

4.4 Bodenschutzmaßnahmen

Das gesamte Plangebiet wird als Altlastenverdachtsfläche 'Halde Kohlbusch' unter der Kataster-Nr. 5203-0356 der StädteRegion Aachen geführt.

Maßnahmen zum gesicherten Einbau anfallender Aushubmaterialien sind mit der Unteren Bodenbehörde der StädteRegion abzustimmen.

4.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für das Bundesland NRW, Juni 2006. Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5

„Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. - Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4.6 Bodendenkmalpflege

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

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet gibt es bisher keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenblindgängern und Kampfmitteln. Eine abschließende Sondierung ist aufgrund der Störfaktoren im Boden voraussichtlich nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen zu treffen sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

4.8 Entwässerung

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Gründungen ggf. wie wasserdichte Wanne planen und ausführen).

Die anfallenden Schmutzwässer und Niederschlagswässer aller befestigten Flächen sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Eine gezielte oder ungezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Altlastengründen nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Ob eine entsprechende Wärmepumpenbohrung aus Altlastengründen erlaubnisfähig ist, ist im wasserrechtlichen Verfahren zu klären.