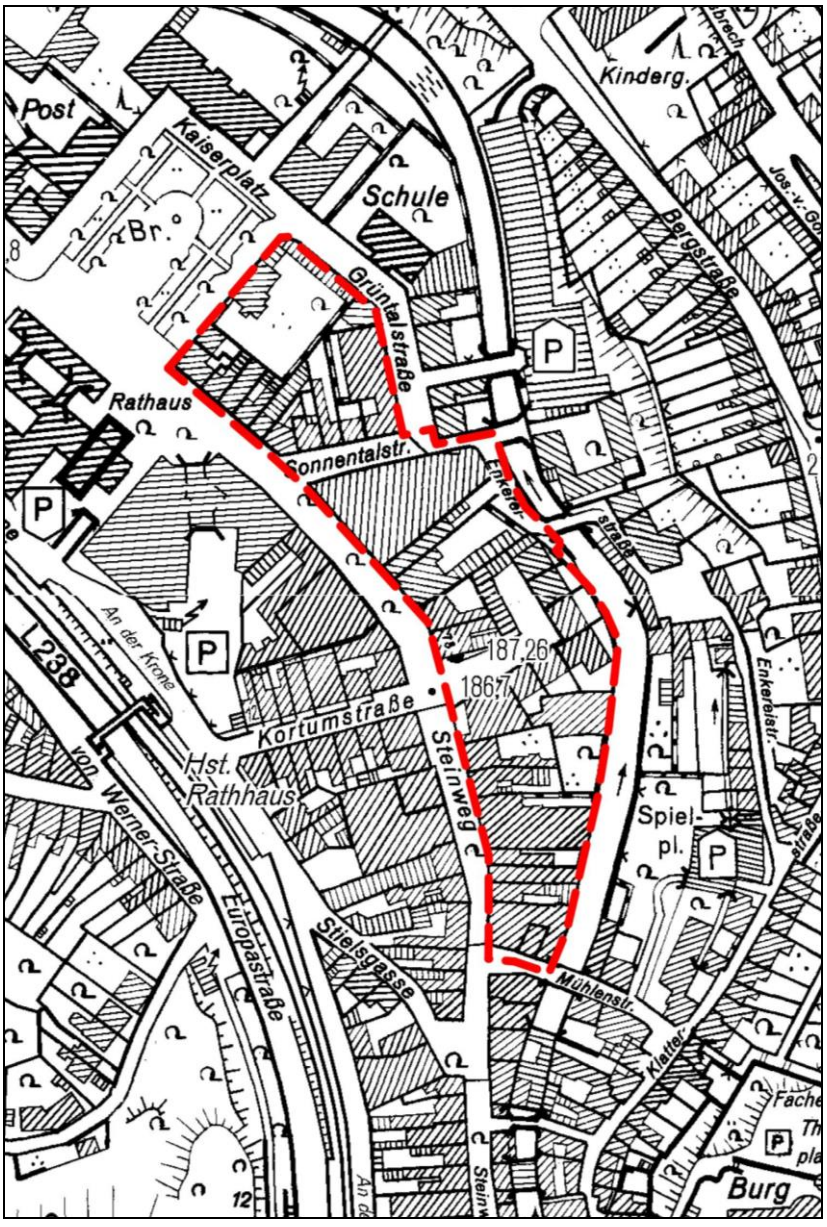
KUPFERSTADTSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 94/1 „Geschäftszentrum Stolberg-Innenstadt, Unterer Steinweg“



© Katasteramt der Städteregion Aachen Nr. 749/2003

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

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

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO

Die besonderen Wohngebiete WB 1+2 werden wie folgt an die örtlichen Gegebenheiten angepasst:

- Vergnügungsstätten: § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
  Die gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

- Tankstellen:
  Die sonst gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

- Wohngebäude: § 1 (7) Nr. 2 BauNVO
  Die sonst gem. § 4a (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung ist in den Erdgeschosszonen entlang des Steinweges nur ausnahmsweise zulässig.

- Läden: § 1 (9) BauNVO
  Von den gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden werden Einzelhandelsbetriebe, in deren Vorführ- und Geschäftsräumen in nicht unerheblichem Umfang Waren und/oder Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) angeboten werden ausgeschlossen.

- Schank- und Speisewirtschaften:
  Einrichtungen gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden sind unzulässig.

- Gewerbebetriebe:
  Von den gem. § 4a (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf Oberkante Straßenmitte (= 0,00 m), gemessen in der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Gebäudekante.
Als maximale Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die untere waagerechte Kante der Dachfläche (≠ Schnittkante Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut). Bei Flachdächern gilt die Höhe der oberen Begrenzung der verlängerten Außenwand (Attika) des obersten Vollgeschosses.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 (6) BauNVO

Die Überschreitung der festgesetzten Geschosszahl um ein zusätzliches (fünftes) Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn es im Dachraum errichtet wird und die Trauf- und Firsthöhe der unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude straßenseitig nicht überschritten werden.

2.3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 21a (4) Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen § 23 (2) BauNVO

Im gesamten Plangebiet dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten, insbesondere Gesimse, Dachvorsprünge und Vordächer die Baulinien um maximal 1 m auf einer Länge von maximal 40% der gesamten straßenseitigen Gebäudefront überschreiten.

Eine geringfügige Überschreitung (max. 30 cm) der festgesetzten Baulinien zu Zwecken der energetischen Sanierung ist im gesamten Plangebiet zulässig.

4. Abstandsflächen §9 (1) Nr. 2a BauGB

4.1 Für die besonderen Wohngebiete WB 1 gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 0,5 H.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche 0,25 H.

5. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Stellplätze und Garagen § 12 (6) BauNVO

Entlang des Steinwegs sind Garagen, Carports und Stellplätze, Einfahrten zu Blockinnenbereichen und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen nur zulässig, sofern eine vom Steinweg unabhängige Erschließung nicht möglich ist.

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz — § 9 (6) BauGB

Die gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) in die örtliche Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass – ungeachtet den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes – die Beseitigung, Veränderung, Verlagerung oder Nutzungsänderung von Baudenkmälern gem. § 9 (1) a DSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde der Kupferstadt Stolberg bedarf.
Gleiches gilt gem. § 9 (1) b DSchG für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmälern, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

2. Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Vicht im Bereich der Gemeinde Roetgen und der Stadt Stolberg (Überschwemmungsgebietsverordnung „Vicht“) — § 9 (6a) BauGB

Die Festsetzungskarte, der am 29.04.2013 in Kraft getretenen Überschwemmungsgebietsverordnung „Vicht“, setzt das Plangebiet in weiten Teilen als Überschwemmungsgebiet fest. Gem. § 3 Überschwemmungsgebietsverordnung sind die in § 78 (1) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) genannten Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet untersagt. Ausnahmen oder Genehmigungen kann die untere Wasserbehörde im Umweltamt der Städteregion Aachen nach Maßgabe von § 78 (2-4) WHG und § 113 LWG zulassen.

Hinweise

1. Gestaltungssatzung

Es wird auf die analog zum Bebauungsplangebiet erlassene Gestaltungssatzung „Geschäftszentrum Stolberg-Innenstadt, Unterer Steinweg“ hingewiesen.

2. Bodenqualität

In den Böden des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Nicht überbaute oder unversiegelte Flächen sind so herzurichten, dass direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden ausgeschlossen werden kann. Auf die „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg“ wird hingewiesen.

3. Bodendenkmal

Bei Erdarbeiten im Plangebiet muss mit der Aufdeckung und Zerstörung von Bodendenkmälern gerechnet werden, so dass § 29 DSchG NW zur Anwendung kommt. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal (eingetragen oder vermutet) verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Unteren Denkmalbehörde der Kupferstadt Stolberg oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – anzuzeigen. Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DschG NW, falls die aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentation und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

4. 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.

5. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich im Altlastenkataster der Städteregion Aachen verzeichnete Altlastenverdachtsflächen. Umnutzungen und/oder Baumaßnahmen in diesem Bereich sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

6. Besonderer Artenschutz

Um das Tötungsrisiko bzw. die Vernichtung von tatsächlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist eine Fledermaus-Untersuchung durch fachkundige Gutachter zeitgerecht vor jedem Abriss bzw. vor allen beantragten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, bei denen Veränderungen an Dach und Fassade vorgenommen werden, durchzuführen. In Abhängigkeit von den festgestellten Ergebnissen sind die vom Gutachter für erforderlich gehaltenen Maßnahmen in den Abriss- und Baugenehmigungen als Auflage festzuschreiben.

7. Kampfmittelbeseitigung

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Jedoch kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden. Bei einem Fund von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.