TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben - auch großflächigen -, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben. Wohnungen sind unzulässig. Es gelten jedoch die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

   Für das Sondergebiet (SO) gelten folgende Festsetzungen:

   Parz. 508/515:

   Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment den Waren (WB)* der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

   - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
   - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
   - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenwaren (WB 212, 214, 218)
   - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
   - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
   - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
   - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
   - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
   - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
   - Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
   - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
   - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
   - Nähmaschinen (WB 819)
   - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
   - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
   - Gebrauchtwaren dieser Liste

   * WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Parz. 478:

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment den Waren (WB) der o. a. Liste zuzuordnen ist, mit Ausnahme der Warengruppen WB 00 - 13 und WB 15 - 18.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist auf 40 % der Verkaufsfläche zulässig. Der Sortimentsumfang einer dieser Warengruppen (Gruppen gem. der Gliederung des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) darf 100 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.100 qm nicht überschreiten.

Parz. 567:

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 650 qm Verkaufsfläche sind unzulässig.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Im Sondergebiet (SO) sind bei gewerblicher Nutzung die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.90, Ministerialblatt NW S. 504, aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 196) nicht zulässig.

Ausnahmeregelung:

Gem. § 31 Baugesetzbuch können andere Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie gleiches Emissionsverhalten nachweisen wie die zulässigen Betriebe.

2. In mit MI 1 - maximal zweigeschossig - bezeichneten Gebieten sowie in den "Mischgebieten" - eingeschossig - sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude unzulässig.

3. In den "Mischgebieten" sind die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sowie die unter § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen unzulässig.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

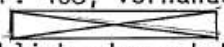
5. Die zulässige Geschoßfläche ist gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

6. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen/Baulinien sowie geringfügige Unterschreitungen der Baulinien sind zulässig.

7. Unter den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zulässig.

8. Die Festsetzung der Geschoßzahl - zwingend/Untergrenze - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

9. Im mit WA 1 - zwingend zweigeschossig - bezeichneten Gebiet dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Breiten der Baugrundstücke 6,50 m - zuzüglich der nach BauO NW erforderlichen Abstandflächen - nicht unterschreiten.

10. Die auf Parzelle Flur 34, Nr. 468, vorhandene bauliche Anlage kann innerhalb der Kennzeichnung  - abweichend von den getroffenen Festsetzungen - gewerblich oder wohnbaulich genutzt werden, wenn die äußere Gestaltung weitgehend unverändert bleibt.

11. Bauliche Anlagen im "Mischgebiet" - eingeschossig - müssen mit den zugehörigen baulichen Anlagen in den "Mischgebieten" - zwei- bis dreigeschossig bzw. max. fünfgeschossig (entlang Neustraße und Raiffeisenstraße) - baulich verbunden sein. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

12. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.
In den Mischgebieten sind Garagen oder Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen auf max. 25 % dieser Flächen (einschließlich Zufahrten) - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - zulässig.

13. Garagen haben - bezogen auf ihre Einfahrtsseite - einen Abstand von mindestens 5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

14. Geringfügige Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe (Maximalhöhe bzw. Minimalhöhe) sind zulässig.

15. Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe (Maximalhöhe bzw. Minimalhöhe), die das Maß der Geringfügigkeit überschreiten bzw. unterschreiten, sind zulässig, wenn die Abweichungen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 2/5 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

16. Die Festsetzung der Traufhöhe - Untergrenze - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

B. Gestalterische Festsetzungen:

1. Bei geneigten Dächern müssen die Teildachflächen jeweils gleiche Neigungswinkel aufweisen.

2. In den "Allgemeinen Wohngebieten" und "Mischgebieten" - mit Ausnahme der "Mischgebiete" - eingeschossig - bzw. der mit MI 1 - max. zweigeschossig - bezeichneten Gebiete - sind nur Satteldächer - bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer - zulässig. Dies gilt nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

3. Ein Versetzen der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig.

4. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen sowie für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

5. Dachgauben und Dacheinschnitte haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Länge der jeweiligen Traufe zulässig. Dies gilt nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

   Die vorderen und seitlichen Außenflächen müssen in bezug zu den Geschoßdecken senkrecht ausgerichtet sein.

   Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur für die Räume des Dachgeschosses unmittelbar über dem darunterliegenden Normalgeschoß zulässig.

6. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für den Hauptbaukörper. Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Abweichungen bei der bestehenden baulichen Nutzung.

7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8. Ausnahmen von den gestalterischen und textlichen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

C. Grünordnerische Festsetzungen:

1. Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte einheimische Gehölze gemäß der dem Grünordnungsplan beiliegenden Liste zu verwenden.

2. Über die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen hinaus sind Bäume anzupflanzen

   a) mindestens 10 Stück auf der festgesetzten "öffentlichen Parkfläche"

   b) mindestens 5 Stück auf der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zwischen Parzelle Flur 34, Nr. 258, und der festgesetzten "Verkehrsfläche.

3. Im mit WA 1 - zwingend zweigeschossig - bezeichneten Gebiet ist pro Baugrundstück mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm, - alternativ 1 Laubbaum - Mindestumfang 20 cm in 1 m Höhe - anzupflanzen, bei größeren Baugrundstükken je angefangene 10 m Grundstücksbreite mindestens 1 Baum der vorgenannten Art.

4. Im mit WA 1 - zwingend zweigeschossig - bezeichneten Gebiet sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke - soweit mit bestehenden Hecken vereinbar, andere Festsetzungen nicht entgegenstehen und im Bebauungsplan nicht bereits zeichnerisch festgesetzt - Hecken - mindestens 3 Pflanzen auf 1 m, Heister: 60 bis 80 cm, Mindesthöhe: 1,50 m - anzupflanzen.

5. In den mit WA 1 bezeichneten Gebieten sowie in den "Mischgebieten" ist pro vier Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

6. Bei der Festsetzung "anzupflanzende" bzw. "zu erhaltende Hecken und Sträucher" sind Unterbrechungen dieser Pflanzungen für Grundstückszugänge und -zufahrten zulässig. Die bei "zu erhaltende Hecken und Sträucher" entfallenden Abschnitte sind zu ersetzen. Es gilt sinngemäß Punkt C 4.

7. "Zu erhaltende Hecken und Sträucher" sind nach Möglichkeit an der gleichen Stelle zu ersetzen, wenn deren Erhaltung - z. B. im Zuge von Bauarbeiten - nicht möglich ist.

8. Für Garagenzufahrten, Hauszugänge, Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke in den "Allgemeinen Wohngebieten", innerhalb der nicht überbaubaren Flächen in den "Mischgebieten" sowie für die als "öffentliche Parkfläche" festgesetzte Fläche sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Kennzeichnung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Hinweis:

Der Planbereich liegt in der Nähe einer geologischen Verwerfungszone. Ungleichmäßige Bodenbewegungen können deshalb im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stolberg.

Begriffserklärung:

Alle Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Straßenanschnittshöhe. Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie, innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.