B-Plan 139 – S / B „Auf dem Essig“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die folgende gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
In dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW (Abstandserlass) vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) nicht zulässig:
- GE(a): Betriebsarten der Abstandsklasse I-VII (Nr. 1-212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

zulässig sind

(a)	0-100 m	sonstige Betriebe (nicht wesentlich störend)

In dem Gewerbegebiet sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.01.2004, BGBl. I S. 2, 15) nicht zulässig.
Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe

Im GE können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Baumärkte mit einer Verkaufsfläche < 700m²

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass erhebliche bzw. schädliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnbebauung vermieden werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)

MI	GRZ 0,6 GFZ 1,2	GE(a)	GRZ 0,6 GFZ 1,0

Zahl der Vollgeschosse
Im MI sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
Im MI beträgt
a) die max. Firsthöhe 11,50m
b) die max. Traufhöhe 8,50m
Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche.

Im GE beträgt
a) die max. Firsthöhe (Gebäudeoberkante) 12,0m
Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (Gebäudeoberkante) ist die nächstgelegene Verkehrsfläche.

3. Bauweise

Im MI ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im GE a/MI sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
Die privaten Grünflächen werden gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Vorhandene Vegetationsbestände sind auch während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Eine flächige Gehölzpflanzung mit bodenständigen Gehölzen der Artenliste 2 ist gem. Vorgaben LPB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb des Plangebietes sind 20 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 gemäß Vorgaben LPB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken gemäß Vorgaben LPB mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

TEIL B Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung

Im MI- Gebiet sind nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30°bis 50°zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dacheindeckung

Im Plangebiet sind großflächigen Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Plangebiet sind nur zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Flächen
- an der Stätte der Leistung
- unterhalb der Traufe bzw. Attika

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Die durch das Denkmalschutzgesetz NW geschützten Anlagen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

TEIL C Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4 nach DIN 4149.

2. Anbau- und Verzehrsempfehlungen

In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch.
Auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

3. Altlasten-Verdachtsfläche

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachens verzeichnete Altstandort Nr. 5203/2222 "Behälterbau Essigerstraße 7". Umnutzungsanträge und/oder Baumaßnahmen sowie Abbruchmaßnahmen im Bereich dieser Altlasten-Verdachtsfläche sind dem Umweltamt des Kreises Aachens, untere Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Entwässerung

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2,3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Die Genehmigung zur Ableitung der Niederschlagswäser im Grünlandbereich (Landschaftsplan II, Landschaftsschutzgebiet 22.8) wird durch die ULB in Aussicht gestellt.

TEIL D Pflanzliste (Liste empfohlener Gehölze)

Artenliste 1: Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenliste 2: Gehölze

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa rugosa	Apfelrose

Artenliste 3: Strauchgehölze

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche