Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.1 Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Nutzungszone a (0 - 100 m gem. Abstandserlaß NRW) gegliedert.

In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII (Betriebsarten mit der lf. Nr. 1 bis 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in der Nutzungszone a Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste (Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 oder Anlagen mit gleichem oder geringerem Emissionsverhalten zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle und bordellartige Betriebe und die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Beschränkung des Einzelhandels gemäß § 1 (9) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Stolberger Liste nicht zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.5 Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)

a) Fremdkörperfestsetzung für den Drogeriemarkt Flurstück 288 tlw., Flur 4, Gemarkung Stolberg
Zulässig ist ein Drogeriemarkt bis zu einer Größe von 662,27 m² *Verkaufsfläche.*
Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig:
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ-Nr. 52.33.1)
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2)
- Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten gemäß Stolberger Liste ist auf max. 20% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Der Verkauf von weiteren Randsortimenten ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden.

b) Fremdkörperfestsetzung für den Getränkemarkt Flurstück 288 tlw., Flur 4, Gemarkung Stolberg
Zulässig ist ein Getränkemarkt bis zu einer Größe von 799,99 m² Verkaufsfläche.
Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig:
Lebensmittel, Getränke:
- Getränke (aus WZ-Nr. 52.11)
Der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist auf gemäß Stolberger Liste ist auf max. 20% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Der Verkauf von weiteren Randsortimenten ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden.

c) Fremdkörperfestsetzung für den Discounter, Flurstück 288 tlw., Flur 4, Gemarkung Stolberg
Zulässig ist ein Discounter bis zu einer Größe von 798,87 m² Verkaufsfläche.
Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig:
Lebensmittel, Getränke
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11)
- Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ.-Nr. 52.2)
Der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist auf gemäß Stolberger Liste ist auf max. 20% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Der Verkauf von weiteren Randsortimenten ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§§ 16-21 a BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt.

2.2 Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null (NN). Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

3. Stellplätze

Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, Pflegemaßnahmen sind nur zur Wahrung der Verkehrssicherheit benachbarter Flächen oder aus Gründen der Gewässerbewirtschaftung zulässig.

5. Zeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung (Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme und Gebäudeabriss) ist nur außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten zulässig. Unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Arten ergibt sich ein Zeitfenster von November bis Ende Februar für die Baufeldfreimachung.

6. Maßnahmen zum artenschutzbezogenen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Wegfall der potentiellen Spaltenquartiere sind 6 Flachkästen (gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens raskin, 2010) an den geplanten Betriebsgebäuden aufzuhängen. Es wird eine Installation an den Süd- bzw. Ostseiten der Gebäude in mindestens 3 m Höhe empfohlen.
Für die wegfallenden potentiellen Quartiere in den beiden abgängigen Weiden sollten 4 Fledermausflachkästen im verbleibenden Gehölzbestand des westlichen Hangbereiches oder im bachbegleitenden Gehölzstreifen aufgehängt werden (gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens raskin, 2010). Die Kästen sind bevorzugt in einer Höhe zwischen 3 und 6 m, möglichst mit einer Ausrichtung nach Süden (SO, SW) an lichten sonnigen Stellen an Wegen, kleinen Freiflächen oder in Randlage zu installieren.

7. Kennzeichnungen

7.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Bei Abbruch- und Erdarbeiten sind begleitende Untersuchungen erforderlich und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Alle Flächen im Sonder- und Gewerbegebiet sind vollständig zu versiegeln. Ziergrün- und Einzelbaumpflanzung müssen in wasserundurchlässigen Pflanzbehältern vorgenommen werden, Stellplätze müssen wasserdicht versiegelt werden, Anlagen zur Regenrückhaltung sind ebenfalls gegenüber dem Untergrund wasserdicht auszuführen.

7.2 Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umging (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Bei Bauarbeiten sind die Baugrubensohlen von einem Bergbausachverständigen abzunehmen.

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**

- Teppiche
- Blumen (gartenmarktspezifisches Sortiment)
- Campingartikel
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

sind in Stolberg **nicht-zentrenrelevant**.