Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, kleinflächiger Einzelhandel, nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Darüber hinaus sind Stellplätze sowie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen I.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

1.2 Sondergebiet SO 1

Im Sondergbiet SO 1 ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² und einer maximalen Nebenfläche von 800 m² , für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente, gemäss der Stolberger Liste, sind auf maximal 20% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 160 m² zu beschränken.

1.3 Sondergebiet SO 2

Im Sondergbiet SO 2 ist die Errichtung eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² und einer maximalen Nebenfläche von 150 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente, gemäss der Stolberger Liste, sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 50 m² zu beschränken.

1.4 Sondergebiet SO 3

Im Sondergbiet SO 3 ist die Errichtung eines Supermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² und einer maximalen Nebenfläche von 400 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente, gemäss der Stolberger Liste, sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 80 m² zu beschränken.

2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 266.00 m ü. NN, gemessen bis zum höchsten Punkt des Pultdaches.

2.2 Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um max. 1,0 m ist technisch bedingt oder durch Aufbauten, wie z.b. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, zulässig.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen I.S.d. § 14 BauNVO um 50 %, höchstens jedoch bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8, ist zulässig. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

2.4 In den Sondergebieten SO1 - SO3 sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder den Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstl Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote

3.1 Einzelbaumpflanzungen (Fläche A)

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind 16 Einzelbäume der Artenliste 1 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit je 2 senkrechten Pfählen und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Alle weitere Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind mit geeigneter Rasenmischung einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

3.2 Gehölzpflanzungen (Fläche B)

Innerhalb der mit B gekennzeichnete Fläche sind auf einer Fläche von insgesamt 2.825 m² standorttypische Gehölze der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m X 1,50 m. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind zu dem insgesamt 10 Einzelbäume der Artenliste 3 in die flächige Pflanzung zu integrieren. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock entsprechend zu sichern.

3.3 Einzelbaumpflanzungen und Anlage einer Schnitthecke (Fläche C)

Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche sind als Ersatz für die entfallenden Bäume insgesamt 6 Einzelbäume der Artenliste 4 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock entsprechend zu sichern.
Parallel zum Gehweg ist auf einer Länge von insgesamt 110,0 m eine ca. 0,80 m hohe Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 5 anzulegen.
Die verbleibenen Flächen sind mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Eine Unterbrechung der Hecke zwecks Anlage eines Fussweges auf einer Länge von ca. 2,0 m ist zulässig.
Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche ist ein min. 2,00 m breiter Fussweg als Verbindung zwischen dem öffentlichen Gehweg und der Stellplatzanlage anzulegen.

3.4 Begrünung Regenrückhaltebecken :

Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Landschaftsrasenmischung für feuchte Lagen einzusäen.

Artenliste 1 (Bäume)

Acer plantnoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität:

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumpfang 16 - 18 cm

Artenliste 2 (Sträucher)

Acer campetre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum monogyna	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualität:

mind. verpfl. Sträucher / Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Artenliste 3 (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität:

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumpfang 16 - 18 cm

Artenliste 4 (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität:

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumpfang 16 - 18 cm

Artenliste 5 (Sträucher)

Carpinlus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:

Sträucher mind. 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auszuführen.

4 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäss §9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Lärmschutzmaßnahmen:

4.1.1 Lärm - Emissionskontingente

In den Sondergebieten SO 1 - SO 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschverhalten nachfolgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Emissionskontingent L_{EK} tags $\geq$ 55 dB (A)
Emissionskontingent L_{EK} nachts $\geq$ 42 dB (A)
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5
(DIN 45691 Geräuschkontigentierung Dezember 2006.)

4.1.2 Lärmschutzwand

Zum Schutz des Wohnhauses Gressenicher Strasse 107 ist entlang der SW-Plangebiets-grenze eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe H = 2,5 m, in Bezug zum anstehenden Parkplatzniveau, mit einem bewerteten Schalldämm - Maß $R_{w,erf.} \geq$ 15 dB zu errichten.

4.1.3 Fahrwege

Es sind nur Fahrwege mit einer Oberfläche aus Asphaltbeton oder einem nicht geriffelten Gußasphalt zulässig.

4.1.4 Betriebszeiten

Öffnungszeiten	07.00 Uhr - 22.00 Uhr *
Warenanlieferungen	06.00 Uhr - 22.00 Uhr
Technische Anlage	06.00 Uhr - 06.00 Uhr

* Die Öffnungszeiten der Märkte sind derart zu regeln, (z.b. Schrankenanlage) dass bis spätestens 22.00 Uhr der Kundenparkplatz vollständig geräumt ist.

4.1.5 Lärmschutz für die Anlieferungszone SO 1

Die Ladezone einschließlich des Rampentisches ist vollständig einzuhausen, mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,erf.} \geq$ 30 dB. Die Dach Unterseite in diesem Bereich ist schallabsorbierend auszubilden.
Papierpressen dürfen in einem Abstand a= 1,0 m einen Schalldruckpegel L_1 75 dB nicht überschreiten.
Für aussenliegende technischen Anlagen (Heizung-Lüftung-Klima und Kälteanlage) muß der Mindestabstand a= 8,0 m von der NW Plangebietsgrenze und SW Plangebietsgrenze betragen.
Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, und Klimaanlagen, dürfen in einem Abstand a= 1,0 m zur Tagzeit einen Schalldruckpegel $L_{1.zul.}$ = 65 dB (A), zur Nachtzeit $L_{1.zul.}$ = 55 dB (A), nicht überschreiten.
Kälteanlagen dürfen, in einem Abstand a= 1,0 m zur Tagzeit einen Schalldruckpegel $L_{1.zul.}$ = 60 dB (A), zur Nachtzeit $L_{1.zul.}$ = 50 dB (A), nicht überschreiten.

4.2 Dachflächen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

5 Ausnahmen gemäß § 31 BauGB

Eine Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um max. 2,0 m ist für vorstehende Bauteile z. b. Eingangstreppen, Rampen, Überdachungen sowie Vorbauten und sonstige untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Dächer - Dachformen - Dachneigung

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 8° und höchstens 12° zulässig. Ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile.

Werbeanlagen:

Beleuchtete Werbeanlagen sind so anzuordnen und 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 13.09.2000 wird hingewiesen.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist auch § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG NRW zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Aussenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußerem Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Hinweise:

Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Veröffentlichung "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006 (Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen).

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III , Nachtigällchen-Marlaschacht. Entsprechend sind Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Anfallende Niederschlagswässer und Ablaufwässer der Parkplätze sind nur behandelt dem Diepelinchenbach zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass Vorflut und Grundwasser nicht belastet werden.

Bodenschutz

Aufgrund der z.T stark erhöhten Schwermetallgehalte des Bodens ist bei Verbringung von Bodenaushub aus dem Plangebiet der Zustimmung der StädteRegio Aachen, Umweltamt, Bereich Bodenschutz / Altlasten, einzuholen.
Bei offenen Bodenflächen sind zur Unterbrechung des Direktkontaktes mit dem vorhandenen belasteten Oberboden geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dies kann erfolgen durch:

Abdeckung des belasteten Oberbodens mit Oberboden aus gering belasteten Bereichen des Plangebietes in einer Mindesdeckungsstärke von 10 cm (die gering belasteten Bereiche sind dem Gutachter der BGU zu entnehmen) .

Abdeckung offener Bodenflächen mit 10 cm unbelastetem Boden, der von außerhalb des Plangebiets stammt.

Anlegen einer geschossenen Vegetationsfläche (z.B. Rasenansaat) .