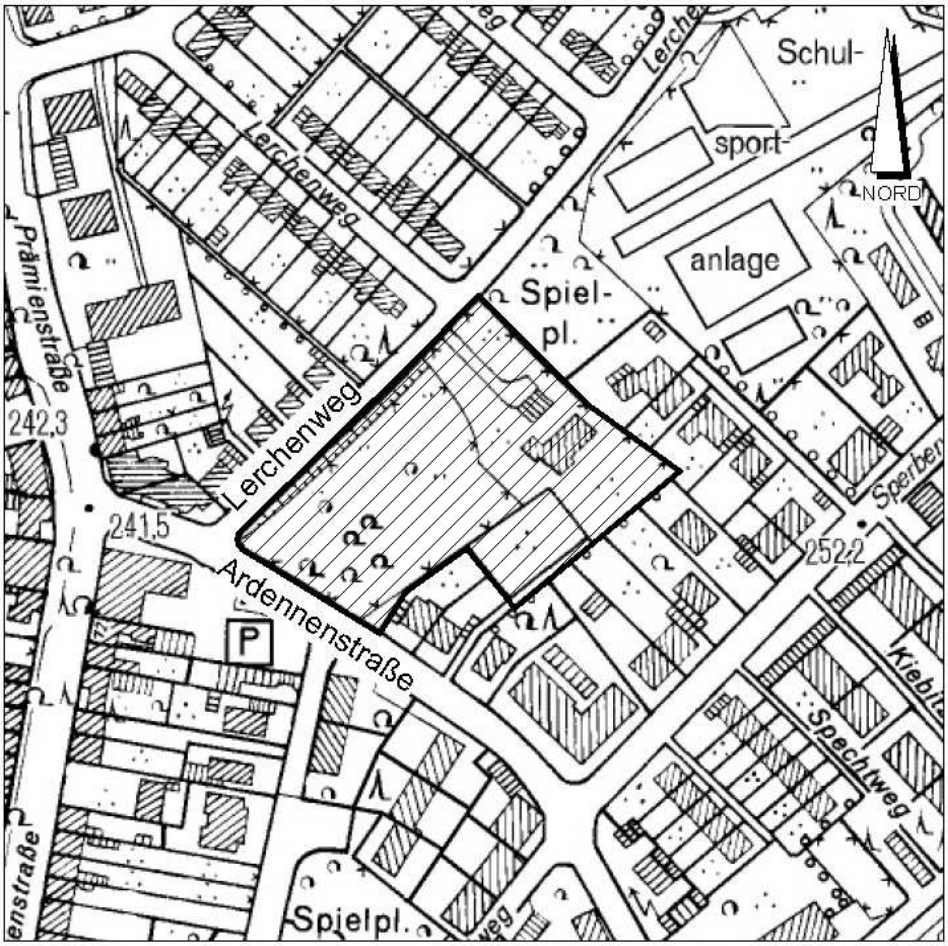
STADT STOLBERG (Rhld.)

Entwicklungs- und Planungsamt

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 159
“Ardennenstraße / Lerchenweg“



© Katasteramt der Städteregion Aachen / 749 / 2003

Die rot gekennzeichnete Textpassage unter A 5.8 wurde nach der 2. Offenlage ergänzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Sonstiges Sondergebiet

Es wird ein sonstiges Sondergebiet (SO_{EZH}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel' festgesetzt. Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Discount-Markt mit einem entsprechend der Stolberger Liste nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Das entsprechend der Stolberger Liste zentrenrelevante Nebensortiment wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 120 m² begrenzt.
Die Stolberger Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist den schriftlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Festsetzung Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beträgt als Mindestmaß 247,2 m ü. NHN, als Höchstmaß 247,7 m ü. NHN.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 255 m ü. NHN, gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches. Die maximal zulässige Traufhöhe des Hauptbaukörpers beträgt 253 m ü. NHN, gemessen bis zur Schnittlinie der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14, 19 BauNVO)

3.1. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Einfriedungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

3.2. Stellplätze

Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist eine Abgrabung auf geringere als die im Plan festgesetzten Höhen nicht zulässig.

3.3 Fahrradstellplätze

In dem Sondergebiet SO_{EZH} sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder den Flächen für Stellplätze Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.4 Einkaufswagen

Die Einkaufswagen sind innerhalb der ‚Fläche für Einkaufswagen (Ew)' zu sammeln. Wird die Fläche nicht für die Unterstellung der Einkaufswagen genutzt, kann sie der Fläche für Stellplätze zugeordnet werden.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Gehölzpflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 im Abstand von maximal 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche (B) sind insgesamt 15 Einzelbäume der Artenliste 2 in die flächige Pflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Einzelbaumpflanzungen

Außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fünf Einzelbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzwände

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärmemissionen ist entlang des Lerchenweges gemäß der im Plan mit (1) festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe H = 1,75 m in Bezug zum Höhenniveau des Lerchenweges zu errichten. Das Höhenniveau des Lerchenweges ergibt sich aus den im Plan angegebenen Höhen der Kanaldeckel. Die Mauer kann an ihrem nordöstlichen Ende auf maximal 12,00 m Länge in ihrer Höhe abgestuft werden.

Innerhalb der mit (2) festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe H = 2,00 m in Bezug zum heutigen Geländeni-

veau unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten. Das heutige Geländeniveau ergibt sich aus den im Plan angegebenen Geländehöhen.
Innerhalb der mit (4) gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer mittleren Höhe von H = 3,00 m in Bezug zum zukünftigen Eingangsniveau des Marktgebäudes parallel zur Anlieferungszufahrt zu errichten.

Für alle Lärmschutzwände ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,erf.} \geq$ 25 dB vorzusehen. Nicht für die Lärmschutzwände notwendige Flächenanteile der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind entsprechend der angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

5.2 Lärmschutzwall

Innerhalb der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe H = 2,00 m in Bezug zum heutigen Geländeniveau zu errichten. Das heutige Geländeniveau ergibt sich aus den im Plan angegebenen Geländehöhen.

5.3 Fahrwege

Es sind nur Fahrwege mit einer Oberfläche aus Asphalt zulässig. Quer zur Fahrtrichtung liegende Entwässerungsrinnen mit Metallabdeckung sind zu vermeiden.

5.4 Betriebszeiten

Folgende Betriebszeiten sind innerhalb des SO_{EZH} zulässig:

Öffnungszeiten Discountmarkt (werktags)	07.00 Uhr	bis 20.00 Uhr
Warenanlieferung (werktags)	06.00 Uhr	bis 22.00 Uhr
Technische Anlagen	06.00 Uhr	bis 06.00 Uhr

Eine Nutzung der Parkplatzanlage in den Stunden zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist nicht zulässig. Die Parkplatzanlage ist in diesen Zeiten durch eine abschließbare Toranlage zu verschließen.

5.5 Gebäudeöffnungen

Wände und Fensterflächen des Einzelhandelsbetriebes sind bis auf die Südwestfassade geschlossen ohne öffenbare Fenster auszuführen. Ausgenommen sind Fenster für Büroräume. Zu- und Abluftöffnungen sind nur auf der Nordostseite des Gebäudes auf Höhe des Spielplatzes bis 20 m Entfernung bis zur nördlichen Ecke des Baufensters zulässig.

5.6 Anlieferung

Die Anlieferung ist im Bereich der südöstlichen Schmalseite des Bau-

fensters innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen. Die Laderampe ist dreiseitig mit Mauern zu umschließen und zu überdachen.

5.7 Technische Anlagen

Die Kühl- und Kälteanlage ist als integrale Anlage auf dem Dach der Anlieferung zu realisieren. Die Anlage ist dreiseitig Richtung Nordosten, Südosten und Nordwesten mit einer 2,00 m hohen Wand abzuschirmen. Die maximale Gesamthöhe des Gebäudes darf durch die Wand nicht überschritten werden.
Das Kühllageraggregat darf in einem Abstand von 5,00 m zur Tagzeit einen Schalldruckpegel von 45 dB (A) und zur Nachtzeit von 35 dB (A) nicht überschreiten. Störende tonale Komponenten sind auszuschließen.
Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schallleistungspegel von jeweils 75 dB (A) nicht überschreiten. Störende tonale Komponenten im Ansaug- und Ausstoßgeräusch sind auszuschließen. Die Lage wird durch die möglichen Gebäudeöffnungen vorgegeben.
Papierpresscontainer dürfen einen Schallleistungspegel von 91 dB (A) und eine Gesamtnutzungszeit von 1 Stunde pro Tag nicht überschreiten. Die Nutzung wird auf die Zeit zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr beschränkt. Der Standort des Papierpresscontainers ist in die Einhausung des Anlieferungsbereichs mit Ausnahme der Überdachung einzubeziehen.

5.8 Sammelbox für Einkaufswagen

Die Unterstellmöglichkeit für Einkaufswagen ist dreiseitig einzuhausen und zu überdachen. Durch die Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen darf ein Schallleistungsmittelpegel von 66 dB für einen Einstapelvorgang pro Stunde nicht überschritten werden.

5.9 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Der Hauptbaukörper ist mit einem Pultdach einzudecken. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

2. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine frei stehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt in höchstens 7.00 m Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufen-

dem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fahnen sind unzulässig.
Die Werbeanlagen sind 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.

3. Stützwände

Stützwände sind flächendeckend mit Rankgewächsen zu begrünen.

C HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist einem unterirdischen Regenrückhaltebecken unterhalb der Parkplatzanlage zuzuleiten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen.

2. 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.

3. Bodenschutz

In den Böden des Plangebietes ist wie im ganzen Raum Stolbergs mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Die Verbringung von Bodenaushub aus dem Plangebiet bedarf der Zustimmung der Städteregion Aachen. Es ist zulässig, offene Bodenflächen mit dem wiederverwendbaren Oberboden unter der Voraussetzung abzudecken, dass eine geschlossene Vegetationsdecke erstellt wird.

4. Kampfmittelbeseitigung

Eine durchgeführte Testsondierung hat keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln ergeben. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass dennoch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei einem entsprechenden Fund sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Stolberg, die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

D ARTENLISTEN

Artenliste 1: Strauchgehölze für Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 2 x verpflanzt, o.B.,
Höhe mindestens 100-150 cm

Artenliste 2: Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, o.B.
Höhe mindestens 100-150 cm

E ANLAGE 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**[1]

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

sind in Stolberg **nicht-zentrenrelevant**.

[1] Zur Begründung siehe Zentrenkonzept „Einzelhandel“ der Stadt Stolberg, Kapitel 5.6.1: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in Stolberg, 09/2008