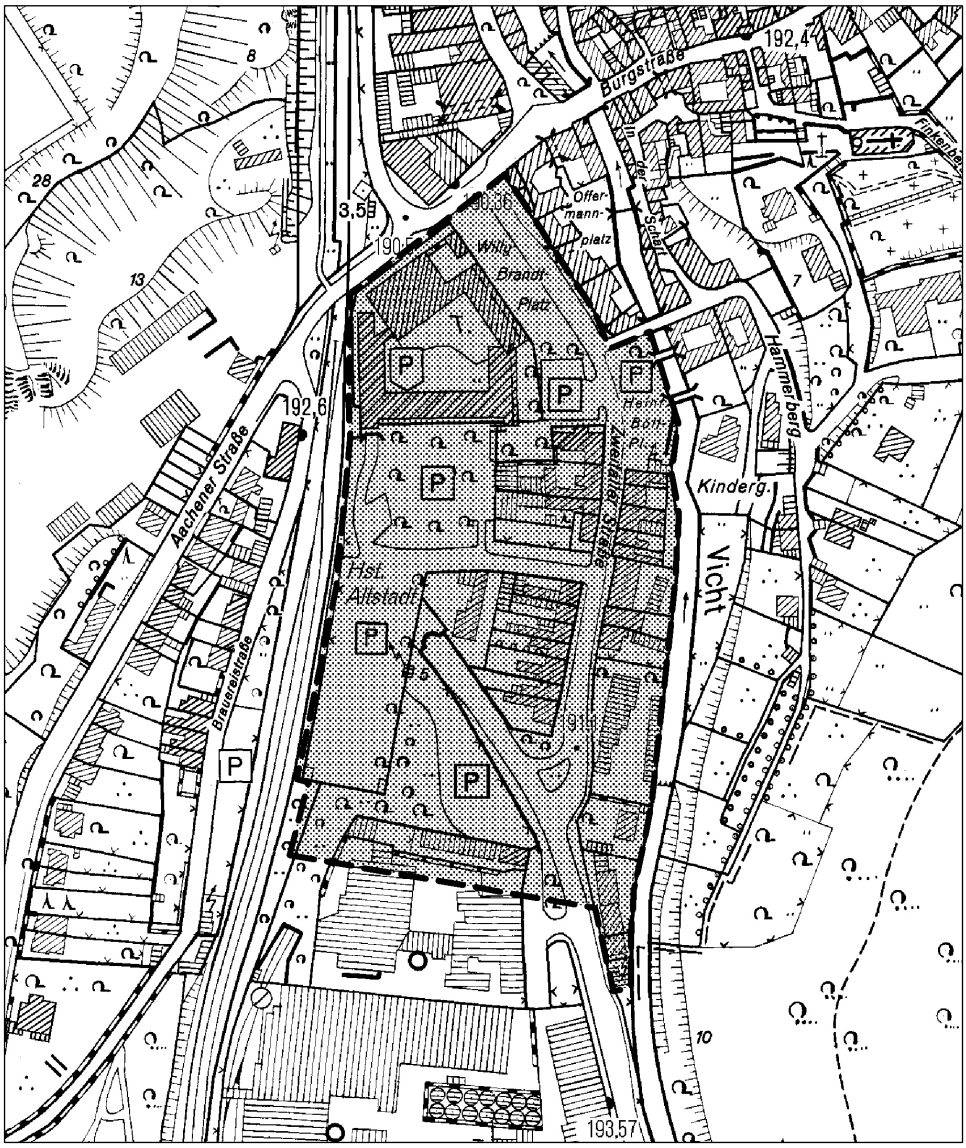
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Amt für Entwicklung und Planung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 160 „Fachmarktzentrum Zweifaller Straße“



© Katasteramt der Städteregion Aachen Nr. 749/2003

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes gem. § 34 BauGB

§ 9 (2a) BauGB i.V.m. § 9 (2b) BauGB

1.1 Das Plangebiet wird wie folgt eingeschränkt: § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe:
  Von den zulässigen Einzelhandelbetrieben werden Betriebe, in deren Vorführ- und Geschäftsräumen in nicht unerheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte, etc.) angeboten werden ausgeschlossen.

- Schank- und Speisewirtschaften:
  Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden sind unzulässig.

- Gewerbebetriebe:
  Von den zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

- Vergnügungsstätten:
  Von den zulässigen Vergnügungsstätten werden folgende Unterarten ausgeschlossen:
  - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (z.B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, etc.) ist.
  - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Bestimmung Darbietungen und/oder Handlungen mit sexuellem Charakter sind.
  - Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen (Wettbüros etc.).

  Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan setzt die Bestimmungen der Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Stolberg“ in deren Geltungsbereich nicht außer Kraft.

2. Zentraler Versorgungsbereich

Der Bebauungsplan liegt gem. dem Zentrenkonzept „Einzelhandel“ der Stadt Stolberg (September 2008) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Ober- und Unterstolberg (Stadtzentrum)“.

3. Gestaltungssatzung

Für beabsichtigte Maßnahmen in den betroffenen Teilen des Bebauungsplangebietes wird auf die „Gestaltungssatzung für den Bereich Oberstolberg“ hingewiesen.

4. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen verzeichneten Altstandorte.
Umnutzungsanträge und/oder Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlasten-Verdachtsflächen sind dem Umweltamt der Städteregion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

5. Bodenqualität

In den Böden des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Nicht überbaute oder unversiegelte Flächen sind so herzurichten, dass direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden ausgeschlossen werden kann. Auf die „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg“ wird hingewiesen.

6. Bodendenkmal

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der unteren Denkmalbehörde der Stadt Stolberg oder dem LVR –Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- anzuzeigen.
Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DschG NW, falls die aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmä-

lern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentation und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

7. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Vicht***, so dass bei entspr. Hochwasserereignissen mit Überschwemmungen des Grundstückes / der Gebäude gerechnet werden muss.**** Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sowie in einem 3-m-Bereich um das Gewässer (Vicht) bedürfen grundsätzlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Städteregion Aachen.

8. 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).

9. Fledermäuse

Derzeit sind an der Fassade von Kaufland sowie an der des Fachmarktzentrums jeweils 20 Flach- bzw. Einbausteine als Ausweichquartiere für Zwergfledermäuse eingebaut. Aufgrund dessen sind Abrissgenehmigungen nur nach vorhergehender Prüfung auf Fledermausbesatz zu erteilen um ggf. Ersatz zuschaffen.

* Die kursiv gekennzeichnete Textpassage in Hinweis 7 wurde nach der Offenlage ergänzt.