

Textliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

2.2 Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Die Gebäudehöhe darf durch transparente Brüstungen überschritten werden.

2.3 Gemäß § 16 (6) BauNVO darf die festgesetzte Gebäudehöhe GH_2 ausnahmsweise durch Fahrstuhl- und Treppenaufbauten sowie durch Lüftungsanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² um maximal 1,00 m überschritten werden. Des Weiteren darf die Gebäudehöhe GH_2 durch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ebenfalls bis zu 1,00 m überschritten werden.
Die festgesetzte Gebäudehöhe GH_1 darf durch 3 jeweils 14 m² große Aufbauten im Bereich der Treppenhäuser um 0,5 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen mit der Gebäudehöhe GH_1 dürfen mit Ausnahme der nordöstlichen Seite um maximal 1,50 m für Balkone überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandflächen bleiben davon unberührt.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

4.2 Stellplätze und eine Tiefgarage sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit der GFL-Fläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der örtlichen Versorgungsträger zur Versorgung des Flurstückes 564 und Geh- und Fahrrechte zugunsten des Anliegers des Flurstückes 564 festgesetzt.

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

Die Bauausführung der Tiefgarage und deren Zufahrt sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die ausreichende Funktionstüchtigkeit und Umweltverträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes sind an dessen Rändern unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes 12 Bäume heimischer Art, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind standorttypische Gehölze, die innerhalb der Fläche stehen oder in die Fläche hineinragen, dauerhaft zu erhalten. In der Fläche stehende Gehölze sind bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

8. Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Dachformen

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

2. Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3. Böschungen

Böschungen dürfen das Neigungsverhältnis von 1:2 nicht übersteigen.

C HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

2. Bodenschutzmaßnahmen

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

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Außenspielflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder ausgeschlossen werden kann.
- Auf unbefestigten Flächen sollte eine geschlossene Vegetationsdecke hergestellt werden.
- Spielsandflächen / Sandkästen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld sollten gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren versehen werden.
- Flächen, deren Nutzung Tätigkeiten einschließt, die mit einem Hand-zu-Mund-Kontakt einhergehen können, sind mit 30 cm unbelasteten Boden abzudecken.
- Im Bereich von Ziergehölzen, Randbepflanzungen etc. sollte eine Mulchschicht, alternativ eine 10 cm mächtige Schicht aus unbelastetem Erdreich aufgebracht werden.

Darüber hinaus wird auf den Erlass des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW 'Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder auf Kinderspielflächen und die bei der Herstellung von Spielflächen erforderlichen Maßnahmen' hingewiesen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für das Bundesland NRW, Juni 2006. Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

4. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

5. Kampfmittelbeseitigung

Die ausgewerteten Luftbilder liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Insgesamt kann aber keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

6. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jede Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Löschwassertank

Auf dem Grundstück ist ein Löschwassertank unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ für eine Löschwasserversorgung mit 800 l/min. herzustellen. Der direkte Zugang zur Entnahmestelle ist zu gewährleisten.

KUPFERSTADT STOLBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Neustraße"

M 1 : 500

StädteRegion Aachen, Gemarkung Breinig, Flur 34

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

III — max. Zahl der Vollgeschosse

GH_2 293,7 m — maximale Höhe des Gebäudes in Metern über NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TG — Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

FD — zulässige Dachform Flachdach

6. Bestand

36 — Bestandsgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenzen Bestand

739 — Flurstücksnummern

Nutzungsgrenzen Bestand

ANGEFERTIGT DURCH RAUMPLAN AACHEN

AACHEN, DEN 12.04.2021

gez. U. Schnuis
DIPL.-ING. U. SCHNUIS

ANERKANNT FÜR DIE KUPFERSTADT STOLBERG

STOLBERG, DEN 20.05.2021

gez. A. Pickhardt
(AMTSLEITER)

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZ. 1990. STAND DER PLANUNTERLAGEN:

STOLBERG, DEN 12.04.2021

gez. A. Inden
OFFENTL. BEST. VERM.-ING. (ÖbVI)

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 09.12.2014 **DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR.** VEP12 **GEM. § 2 ABS. 1 BauGB GEFASST.**

STOLBERG, DEN 26.05.2021

gez. P. Haas
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 23.12.2014 **ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.**

STOLBERG, DEN 26.05.2021

gez. P. Haas
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 23.06.2015 **DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN:**

STOLBERG, DEN 26.05.2021

gez. P. Haas
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 27.09.2015 **BIS EINSCHLIESSLICH** 11.09.2015 **GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM** 21.06.2015

STOLBERG, DEN 26.05.2021

gez. P. Haas
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM 23.03.2021 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BauGB.**

STOLBERG, DEN 26.05.2021

gez. P. Haas
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN WURDE GEM. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB AM 22.06.2021 **ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT UND TRITT RÜCKWIRKEND ZUM** 23.12.2015 **IN KRAFT. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 23.06.2021 **STOLBERG, DEN**

STOLBERG, DEN 12.07.2021

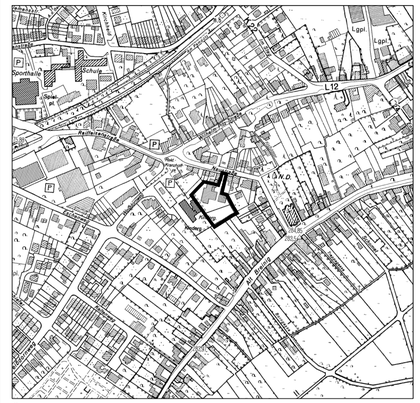
gez. P. Haas
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 118 DER VERORDNUNG VOM 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS ART. 2 DES GESETZES VOM 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Übersichtsplan M 1 : 5.000 (© Katasteramt der StädteRegion Aachen)

29.03.2021