KUPFERSTADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 16 - Liester Teil IV - 2. Änderung M 1 : 500

StädteRegion Aachen - Gemarkung Stolberg - Flur 21

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18, 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung) darf im WA 1 und WA 2 bei max. 245,5 m ü NN, die First- oder Gebäudehöhe (höchster Punkt des First oder der Attika) bei max. 250,5 m ü NN liegen und im WA 3 bei max. 247,0 m ü NN bzw. max. 251,5 m ü NN.

Die Traufhöhe darf zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln u.dergl. auf maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20m überschritten werden.

Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

A 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze). Zusätzliche Stellplätze können entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Die Gesamtbreite der Zufahrten und Stellplätze darf 50% der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

A.3 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4 Grünordnerische Festsetzungen; Einfriedungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
A.4.1 Einfriedungen sind nur als transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen oder als Heckenpflanzungen aus standorttypischen, heimischen Gehölzen der Pflanzliste und bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen
B.1 Bei geneigten Dächern ist eine maximale Dachneigung von 40° zulässig.
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist dunkelfarbiges Material zu verwenden.

C. Hinweise

C.1 Wegen der im Plangebiet vorhandenen Aufschüttungen ungewisser Zusammensetzung und der kleinräumig stark variierenden Untergrundverhältnisse werden die Allgemeinen Wohngebiete gem. § 9 (5) 1 BauGB gekennzeichnet. Spezielle Anforderungen an die Gründung von Bauwerken sind notwendig.
Auf die geotechnischen Gutachten der BGU vom 08.02.2013 und 31.05.2013 wird verwiesen.
Einsichtnahme im Rathaus, Amt für Entwicklungs- und Planungsangelegenheiten .
Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Das Verbringen von Bodenaushub aus dem Plangebiet bedarf der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen.

C.2 In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg weit verbreitet, mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen. Auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen. Ein Anbau von Nutzpflanzen sollte, wenn ausreichender Bodenaustausch bis zur Wurzeltiefe nicht möglich ist, nur in Pflanzgefäßen erfolgen.

C. 3 Die Böden des Plangebietes sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Die Sportplatzasche ist nach Umlagerung innerhalb des Plangenietes mit 30-35cm unbelastetem Boden abzudecken. Eine geschlossene Vegetationsdecke (z.B. Rasen) ist herzustellen.

Bei der Planung und Anlage von Außenspielflächen auf privaten und öffentlichen Flächen sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Offene, unbedeckte und unbefestigte Bodenflächen sollten vermieden werden.

Außenspielflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich von Außenflächen für Freizeitanlagen und Rasenflächen kann durch das Aufbringen einer 10 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Erdreich eine ausreichende Bodenabdeckung hergestellt werden. Eine geschlossene Vegetationsdecke (z.B. Rasen) ist herzustellen.

Flächen, deren Nutzung auch Tätigkeiten einschließt, die mit einem Hand-zu- Mund-Kontakt einhergehen können (z.B. Grabetätigkeit, Kinderspielplätze), sind mit 35 cm unbelastetem Boden abzudecken. Spielsandflächen/ Sandkästen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld sind gegen den anstehende Boden mit Grabesperren (z.B. Geotextil, Schotterpackung, Pflasterung) zu versehen.
Spielgeräte oder Klettergerüste sind mit Fallschutzplatten zu versehen.

C.4 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse *R* (R 1)* gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.
** Korrektur nach der Offenlage*

Kennzeichnung

Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Erstbewertungen und Baugrunduntersuchungen der BGU vom 30.12.2008 und 28.01.2009 sowie der Abfalltechnischen Beurteilung vom 08.03.2013 und der Umwelttechnischen Untersuchung der Bodenproben vom 07.03.2013 kennzeichnet der Geltungsbereich des Bebauungs planes gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Erdarbeiten und die Umlagerung von Böden sind gutachterlich zu begleiten.
Das Verbringen von Boden aus dem Plangebiet bedarf der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen.

D. PFLANZLISTEN FÜR HAUSGÄRTEN

D.1 Hochstämme Laubgehölze

Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus exelsior (Esche)	(3xv, m.B., StU 14-16)

D.2 Hochstämme Obstbäume

Apfel-Hochstämme

Goldparmäne	Ontario	Rheinischer Bohnapfel	Jakob Lebel
Jakob Fischer	Boskoop	Rheinischer Winterrambour	Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette	Graue Herbstrenette (Gute Graue)		

Birnen-Hochstämme köstliche von Charneu Williams Christbirne ClapsLiebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellen-Hochstämme
Deutsche Hauszwetsche Große Grüne Reneclode Ontariopflaume Nancy-Mirabelle

Kirsch-Hochstämme
sauer: Schattenmorelle
süß: Große schwarze Knorpelkirsche Gelbe Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche

D.3 Schnitthecken

Fagus sylvatica (Rotbuche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Carpinus Betulus (Hainbuche) (2xv, o.B., 60-100)

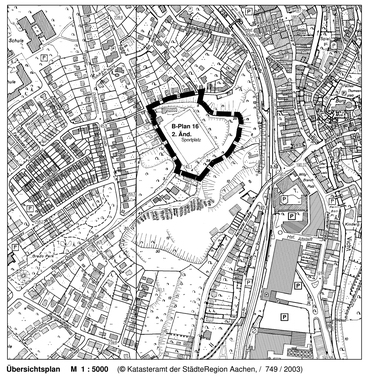
Liste der Gutachten

BGU; 30.12.2008	Orientierende Erstbewertung (Teil 1: Orientierende abfalltechnische Bewertung der Sportplatzasche, des Sportplatzunterbaus sowie des Auffüllungsmaterials) (GD/2019-08)
BGU; 28.01.2009	Orientierende Erstbewertung (Teil 2: Orientierende Baugrunderkundung) (TA/2032-08)
BGU; 08.02.2013	Geotechnisches Gutachten zur Flach- und Tiefengründung einer möglichen Wohnbebauung mit einfacher Kostenschätzung (Fei-G2386/12-Baugrund)
BGU; 07.03.2013	Umwelttechnische Untersuchung von Bodenproben hinsichtlich einer Umlagerung von Bodenaushub (GD/2386-12)
BGU; 08.03.2013	Abfalltechnische Beurteilung von Bodenproben (GD/2386-12)
BGU; 31.05.2013	Geotechnisches Gutachten mit Kostenschätzung; Flachgründung mit Bodenverbesserung für eine mögliche Wohnbebauung (Fei-G2386/13-Baugrund) (nur in Verbindung bzw. als Fortschreibung des Gutachtens Fei-G2386/12-Baugrund vom 08.02.2013)

Einsichtnahme *in der Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt * (im Amt für Entwicklungs- und Planungsangelegenheiten),* Rathaus

Legende:

	Art der baulichen Nutzung
WA2	Allgemeine Wohngebiete (mit Nummerierung)
WA 2Wo	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 245,5 üNN	Traufhöhe als Höchstmaß
FH/GH 250,5 üNN	First- / Gebäudehöhe als Höchstmaß
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Baugrenze
E ED	nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Sonstige Planzeichen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt und Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
GaSt	Flächen für Garagen und Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Kennzeichnung
	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kennzeichnet gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



Übersichtsplan M 1 : 5000 (© Katasteramt der StädteRegion Aachen, / 749 / 2003)

ANGEFERTIGT DURCH DAS AMT FÜR ENTWICKLUNG UND PLANUNG DER KUPFERSTADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Dürler
ABTEILUNGSLEITERIN

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: APRIL 2014

AACHEN, DEN 02.02.2015

gez.: Preuth
STÄDT. VERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 18.12.2012 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 -2. ÄNDERUNG GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST .

STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 22.01.2013 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 17.06.2014 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 04.09.2014 BIS 10.10.2014 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 12.08.2014
STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 09.12.2014 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.**

STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 23.12.2014 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 23.12.2014

STOLBERG, DEN 02.02.2015

gez.: Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Art. 1 ÄndG. VOM 21.03.2013 (GV. NRW S. 729)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:
1. **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**
2. **BEGRÜNDUNG** 3. **ARTENSCHUTZBETRACHTUNG**