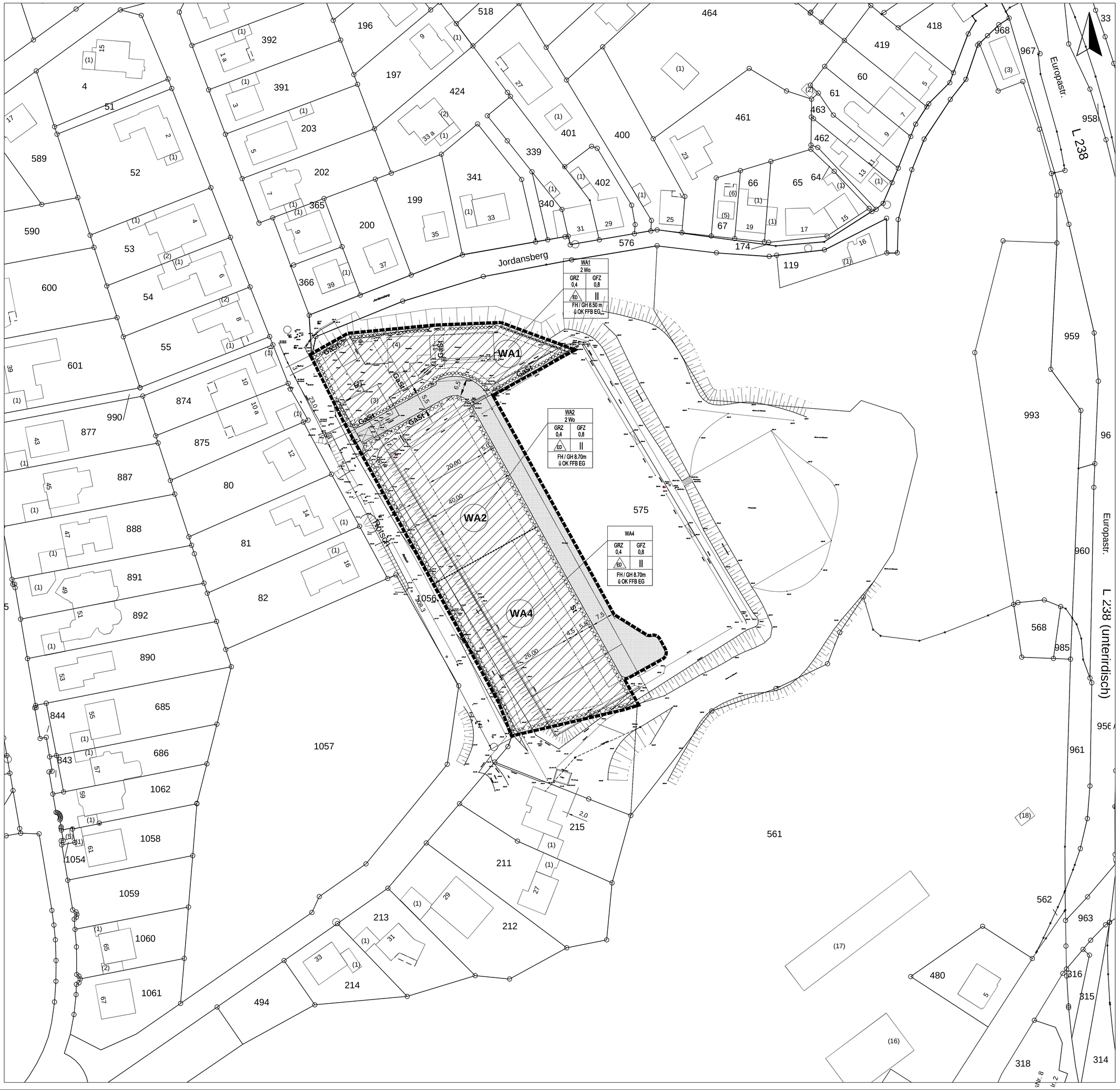


Textliche Festsetzungen:

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 Gebäudehöhe (höchster Punkt des First oder der Attika) darf im WA 1 bei max. 6,50 m, im WA 2 und WA 4 bei max. 8,70 m über OK FFB EG liegen.
Im WA1 darf die OK FFB EG max. 0,30 m, im WA 2 und WA 4 darf die OK FFB EG max. 0,50 m über der Straßenanschnittshöhe liegen.
Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

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.

Im WA 1 und WA 2 sind pro Wohngebäude 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).
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 Stadtentwicklung und Umwelt .
Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Das Verbringen von Bodenaushut 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 anstehenden 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 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.

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 Bebauungsplanes 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)	(Bw, mB., 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, Rathaus

KUPFERSTADT STOLBERG

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

StädteRegion Aachen - Gemarkung Stolberg - Flur 21

Legende:

Art der baulichen Nutzung

WA4 — 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

FH/GH 6,80 m — First- / Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

GaSt — Flächen für Garagen und Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 3. Änderung 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.

Stand 05.12.2016



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

ANGEFERTIGT DURCH ABTEILUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT DER KUPFERSTADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 20.06.2017

Nicole 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 11.04.2017

Preuth
STADT. VERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 05. Juli 2016 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 -3. ÄNDERUNG GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST .

STOLBERG, DEN 20.06.2017

Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 20. September 2016 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 20.06.2017

Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 13.12.2016 **DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN.**

STOLBERG, DEN 20.06.2017

Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 28.12.2016 **BIS** 31.01.2017 **GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM** 20.12.2017
STOLBERG, DEN 20.06.2017

Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 16.05.2017 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.**

STOLBERG, DEN 20.06.2017

Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 04.07.2017 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 04.07.2017

STOLBERG, DEN 07.07.2017

Grüttemeier
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; 2004), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 6 DES GESETZES VOM 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 GESETZ VOM 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

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