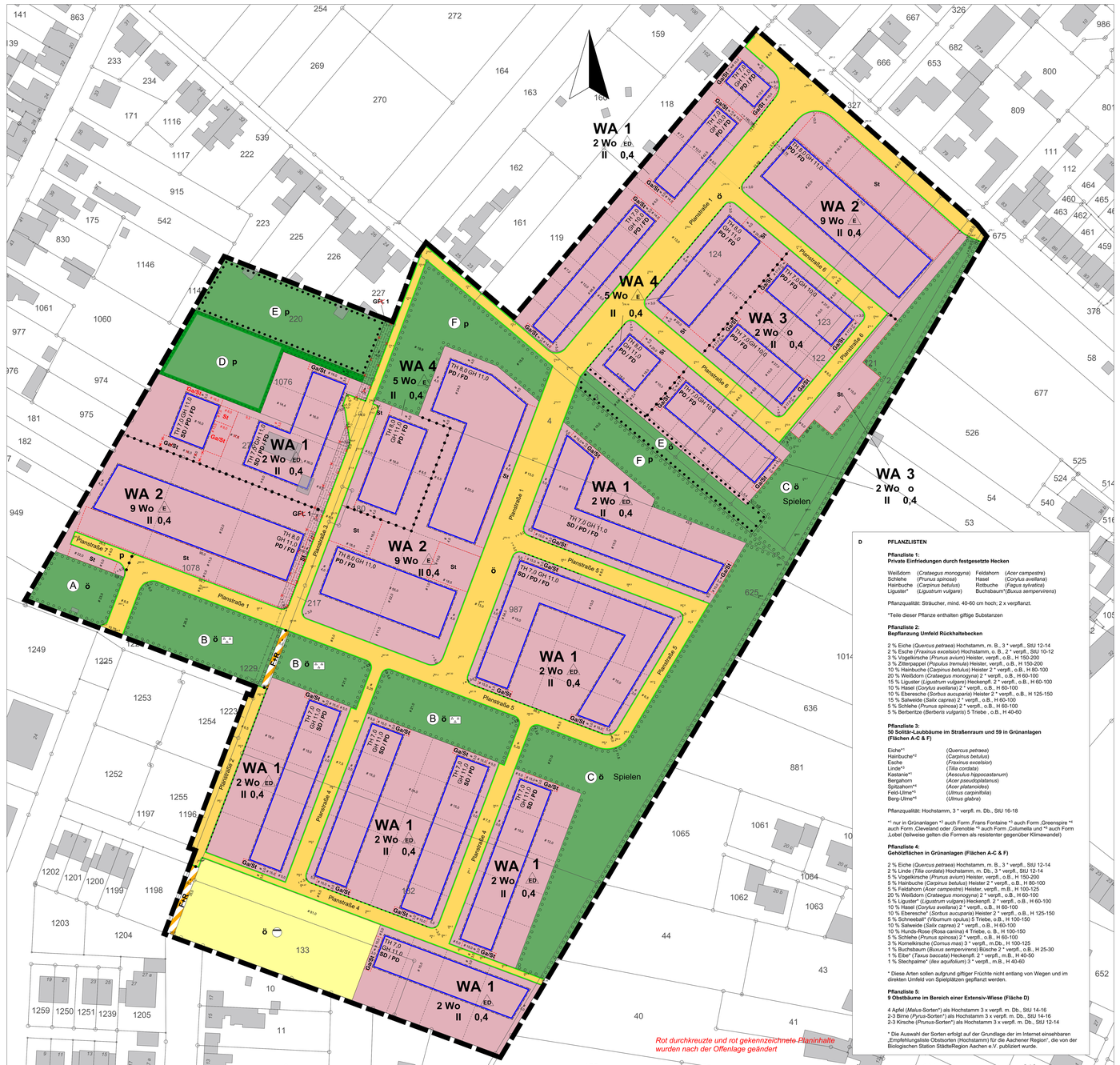


Rot durchkreuzte und rot gekennzeichnete Planinhalte wurden nach der Offenlage geändert

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1:
Private Einfriedungen durch festgesetzte Hecken

Weißdorn	(*Crataegus monogyna*)	Feldahorn	(*Acer campestre*)
Schlehe	(*Prunus spinosa*)	Hasel	(*Corylus avellana*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*)	Rotbuche	(*Fagus sylvatica*)
Liguster*	(*Ligustrum vulgare*)	Buchsbaum*(Buxus sempervirens)	

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 40-60 cm hoch; 2 x verpflanzt.

*Teile dieser Pflanze enthalten giftige Substanzen

Pflanzliste 2:
Bepflanzung Umfeld Rückhaltebecken

2 % Eiche (*Quercus petraea*) Hochstamm, m. B., 3 * verpfl., StU 12-14
2 % Esche (*Fraxinus excelsior*) Hochstamm, o. B., 2 * verpfl., StU 10-12
3 % Vogelkirsche (*Prunus avium*) Heister, verpfl., o.B., H 150-200
3 % Zitterpappel (*Populus tremula*) Heister, verpfl., o.B., H 150-200
10 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) Heister 2 * verpfl., o.B., H 80-100
20 % Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
15 % Liguster (*Ligustrum vulgare*) Heckenpfl. 2 * verpfl., o.B., H 60-100
10 % Hasel (*Corylus avellana*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
10 % Ebereesche (*Sorbus aucuparia*) Heister 2 * verpfl., o.B., H 125-150
15 % Salweide (*Salix caprea*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
5 % Schlehe (*Prunus spinosa*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
5 % Berberitze (*Berberis vulgaris*) 5 Triebe , o.B., H 40-60

Pflanzliste 3:
50 Solitär-Laubbäume im Straßenraum und 59 in Grünanlagen (Flächen A-C & F)

Eiche*[1]	(*Quercus petraea*)
Hainbuche*[2]	(*Carpinus betulus*)
Esche	(*Fraxinus excelsior*)
Linde*[3]	(*Tilia cordata*)
Kastanie*[1]	(*Aesculus hippocastanum*)
Bergahorn	(*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn*[4]	(*Acer platanoides*)
Feld-Ulme*[5]	(*Ulmus carpinifolia*)
Berg-Ulme*[5]	(*Ulmus glabra*)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 * verpfl. m. Db., StU 16-18

*[1] nur in Grünanlagen *[2] auch Form ‚Frans Fontaine' *[3] auch Form ‚Greenspire' *[4] auch Form ‚Cleveland' oder ‚Columella und *[5] auch Form ‚Lobel (teilweise gelten die Formen als resistenter gegenüber Klimawandel)

Pflanzliste 4:
Gehölzflächen in Grünanlagen (Flächen A-C & F)

2 % Eiche (*Quercus petraea*) Hochstamm, m. B., 3 * verpfl., StU 12-14
2 % Linde (*Tilia cordata*) Hochstamm, m. Db., 3 * verpfl., StU 12-14
5 % Vogelkirsche (*Prunus avium*) Heister, verpfl., o.B., H 150-200
5 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) Heister 2 * verpfl., o.B., H 80-100
5 % Feldahorn (*Acer campestre*) Heister, verpfl., m.B., H 100-125
10 % Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
5 % Liguster* (*Ligustrum vulgare*) Heckenpfl. 2 * verpfl., o.B., H 60-100
10 % Hasel (*Corylus avellana*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
10 % Ebereesche* (*Sorbus aucuparia*) Heister 2 * verpfl., o.B., H 125-150
5 % Schneeball* (*Viburnum opulus*) 5 Triebe, o.B., H 100-150
10 % Salweide (*Salix caprea*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
10 % Hunds-Rose (Rosa canina) 4 Triebe, o. B., H 100-150
5 % Schlehe (*Prunus spinosa*) 2 * verpfl., o.B., H 60-100
3 % Kornelkirsche (*Cornus mas*) 3 * verpfl., m.Db., H 100-125
1 % Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) Büsche 2 * verpfl., o.B., H 25-30
1 % Eibe* (*Taxus baccata*) Heckenpfl. 2 * verpfl., m.B., H 40-50
1 % Stechpalme* (*Ilex aquifolium*) 3 * verpfl., m.B., H 40-60

* Diese Arten sollen aufgrund giftiger Früchte nicht entlang von Wegen und im direkten Umfeld von Spielplätzen gepflanzt werden.

Pflanzliste 5:
9 Obstbäume im Bereich einer Extensiv-Wiese (Fläche D)

4 Apfel (*Malus*-Sorten*) als Hochstamm 3 x verpfl. m. Db., StU 14-16
2-3 Birne (*Pyrus*-Sorten*) als Hochstamm 3 x verpfl. m. Db., StU 14-16
2-3 Kirsche (*Prunus*-Sorten*) als Hochstamm 3 x verpfl. m. Db., StU 12-14

* Die Auswahl der Sorten erfolgt auf der Grundlage der im Internet einsehbaren „Empfehlungsliste Obstsorten (Hochstamm) für die Aachener Region", die von der Biologischen Station StädteRegion Aachen e.V. publiziert wurde.

Textliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

A 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke' in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 nicht zulässig ist.

A 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

A 2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die höchste Höhe der vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche auf Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung in gerader Linie festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

A 2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudegesamthöhe (GH) und der Traufhöhe (TH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.

A 2.3 Die Gebäudegesamthöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudegesamthöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

A 2.4 Die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.

A 2.5 Die Traufhöhe (TH) bei Pultdächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung. Die in der Planzeichnung angegebene maximale Traufhöhe (TH) darf bei Pultdächern um 1,00 m überschritten werden.

A 2.6 Bei Flachdächern gilt nur die Festsetzung für die Gebäudegesamthöhe (GH).

A 2.7 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudegesamthöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

A 3. Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

A 3.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in den einzelnen Wohngebieten ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A 3.2 Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte oder als ein Haus innerhalb einer Hausgruppe, das auf einem eigenen Flurstück errichtet wird.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenzen, die zu Verkehrsflächen abgewandt und parallel zu diesen liegen, dürfen für Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen, Garagen und Tiefgaragen um maximal 2,00 m überschritten werden.

A 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

A 5.1 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze wird als Vorgartenbereich definiert. Festgesetzte Flächen für Garagen und/oder Stellplätze gelten nicht als Vorgartenbereiche.

A 5.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben die zeichnerischen Festsetzungen.

A 5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind auch Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig.

A 6. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

A 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,00 m hinter den Baugrenzen, die zu Verkehrsflächen abgewandt und parallel zu diesen liegen, und innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig.

A 6.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

A 6.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,00 m hinter den Baugrenzen, die zu Verkehrsflächen abgewandt und parallel zu diesen liegen, und innerhalb der Vorgartenbereiche (Definition siehe A 5.1) zulässig. Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig, wenn diese mindestens 1,00 m ab Oberkante Decke unter der Erdoberfläche liegen und begrünt werden.

A 6.4 Die Aufstellfläche vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss in der Tiefe mindestens 5,00 m betragen.

A 7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückwandstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

~~A 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)~~

~~Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche GFL 1 werden dem Leitungsträger folgende Rechte eingeräumt:~~
~~- Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen Druckwasserleitung~~

A 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

A 8.1 Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sowie sonstige zulässige Nebenanlagen. Bei Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten sind mindestens 30 % der Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten.

A 8.2 Stein-, Kies-, Schotter- oder Pflasterflächen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Spritzzonen entlang von Fassaden in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Anlagen, die nach A 5.2 und 5.3 zulässig sind. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

A 9. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 9.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser, ist ein Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen. An den Rändern insbesondere zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind mindestens 200 m² Gehölzflächen in Gruppen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Notwendige Bewirtschaftungsflächen und Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

A 9.2 Innerhalb der mit Ⓐ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 380 m² Gehölzflächen in Gruppen gemäß Pflanzliste 4 und mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

A 9.3 Innerhalb der mit Ⓑ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mindestens 24 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die übrige Fläche ist zu begrünen, z.B. als Intensivrasenfläche/Spielwiese.

A 9.4 Innerhalb der mit Ⓒ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 3.000 m² Gehölzflächen in Gruppen gemäß Pflanzliste 4 und mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ⓒ sind Fuß-/Radwege in wassergebundener Bauweise bis zu einer Gesamtgröße von 1.600 m² zulässig.

Innerhalb der Fläche Ⓒ sind Spielplätze in einer Gesamtgröße von bis zu 1.850 m² zulässig.

Die übrigen Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

A 9.5 Innerhalb der mit Ⓓ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Obstwiese mit 9 Obstbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste 5 anzulegen. Die Flächen sind als Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

A 9.6 Innerhalb der mit Ⓔ gekennzeichneten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze und Bäume in den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflegen und langfristig zu erhalten.

A 9.7 Innerhalb der mit Ⓕ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mindestens 1.650 m² Gehölzflächen in Gruppen gemäß Pflanzliste 4 und mindestens 6 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Nicht genutzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

A 9.8 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 Hochstamm-Alleebäume gemäß Pflanzliste 3, StU 16 -18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen straßenweise einer Art zugehören.

A 9.9 Alle Anpflanzungen unter A 9.1 - A 9.8 sind langfristig zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 BauO NRW)

B 1. Dachgestaltung

B 1.1 Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 25 - 40 Grad festgesetzt.

B 1.2 Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 10 - 25 Grad festgesetzt.

B 1.3 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.
Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic sind matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7022, 7024, 7043, 9007, 9023.

B 1.4 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

B 1.5 Alle Flachdächer der Hauptgebäude und der Garagen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 6 cm und die entsprechenden Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, wenn gewährleistet ist, dass die darunterliegende Dachbegrünung ausreichend belichtet und belüftet ist.

B 2. Dachaufbauten

B 2.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln, Gauben und sonstigen Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

B 2.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Zwerchgiebeln, Gauben und sonstigen Dachaufbauten freizuhalten.

B 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

B 3.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf im Vorgartenbereich der Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen oder den Nachbargrundstücken angeglichen werden.

B 3.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen maximal 1,00 m im Verhältnis zum heutigen Gelände betragen.

B 3.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

B 4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 1 sowie als transparente in Heckenpflanzungen integrierte Zäune zulässig. In den Vorgartenbereichen (Definition siehe A 5.1) sind die Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

C HINWEISE

C 1. Bodenschutzmaßnahmen

Die im Gutachten „Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und Gefährdungsabschätzung hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Mensch" durch die BGU Stolberg 01.09.2020 aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die innerhalb des Abschnittes 6 „Bodenschutzplan" in Tabelle 7 aufgeführten Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist es erforderlich, eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorzunehmen, die die Umsetzung der im Bodenschutzkonzept aufgeführten Maßnahmen überprüft.
Grundstückseigentümer sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet, die von schädlichen Bodenveränderungen ausgehenden Gefahren durch geeignete Maßnahmen abzuwehren. Als eine geeignete Maßnahme ist z.B. die Unterbindung des direkten Kontakts mit den belasteten Böden zu betrachten. Hierfür kann beispielsweise eine vollständig geschlossene Grasnarbe oder Abdeckung (Pflaster oder Splitt) ausreichend sein.
Für Klein- und Hausgärten, wo die Wirkungspfade des direkten Bodenkontakts spielender Kinder und des Nutzpflanzenverzehrs über selbst angebautes Obst und Gemüse verknüpft werden (sog. Wohngärten) ist eine differenzierte Vorgehensweise erforderlich.
In offenen Bodenbereichen geplanter Spielflächen kommen folgende Maßnahmen in Betracht:
- Auftrag von unbelastetem Boden in 35 cm Höhe in Bereich von Kinderspielflächen
- Spielsandflächen/Sandkästen und das daran angrenzende Umfeld müssen nicht konnen z.B. gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren (z.B. Geotextil, Schotterpackung, Pflastersteg) versehen werden.

Es wird auf Informationen zum vorsorgenden Bodenschutz beim Hausbau der StädteRegion und auf die 'Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten' der Stadt Stolberg, beides zu beziehen durch die Stadt Stolberg, verwiesen.

C 2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", zu 2006.

Anwendungsstelle, der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5, „Gründungen, Stützwände und geotechnische Aspekte'.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149, 2005 zur Bebaubarkeit der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

C 3. Bodendenkmalpflege

Unterlagen lassen die Präsenz von römischen Ansiedlungen und Straßen innerhalb des Plangebietes vermuten. Eine erste Sondage hat diese Vermutung allerdings nicht bestätigt. Bei zukünftigen Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

C 4. Stellplätze

Bei der Bereitstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Stolberg zu beachten.

C 5. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

C 6. Thermische Anlagen

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

C 7. Dacheindeckungen

Bei der Dacheindeckung mit Dachpfannen wird empfohlen, ein Material mit einem TSR-Wert (Total Solar Reflectance = Totale Sonnenreflexion) von TSR mit IRR (Infrarotstrahlung) = ≥= 20 % zu verwenden.

C 8. Artenschutz

Baum- und Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der gesetzlichen Schonfrist nicht zulässig. Die Fällungen müssen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. erfolgen.

Änderungen nach der Offenlage werden rot und kursiv dargestellt.

C 9. Externe Kompensation

Zur Schaffung eines vollständigen ökologischen Ausgleichs sind folgende Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich:

- Stadt Stolberg, Gemarkung Gressenich, Flur 48, Flurstücke 121 und 122
- Stadt Stolberg, Bauschenberg, Flur 69 Flurstück 19
- Stadt Stolberg, Gieschhandt, Flur 3 Flurstück 52/1
- Stadt Stolberg, Gemarkung Gressenich Flur 50, Flurstücke 200, 202 und 230
- Stadt Stolberg, Gemarkung Breinig, Flur 25, aus Flurstücken 76 und 68 und Flur 22, aus Flurstück 624
- Stadt Stolberg, Gemarkung Zweifall, Flur 16, aus Flurstück 2
- Gemeinde Roetgen, Gemarkung Roetgen, Flur 12, Flurstück 42
- Gemeinde Simmerath, Gemarkung Kesternich, Flur 7, Flurstücke 85/87

Die Lage der einzelnen Flächen und die erforderlichen Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Hasse Büro für Umweltplanung Stolberg, aktualisiert August 2022, Kapitel 7 „Externe Kompensation' zu entnehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490)

Dieser Plan besteht aus:
1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG 2. BEGRÜNDUNG 3. ARTENSCHUTZVORPRÜFUNG

ANGEFERTIGT DURCH
RAUMPLAN AACHEN

AACHEN, _____

DIPL.-ING. U. SCHNUIS

ANERKANNT FÜR DIE
KUPFERSTADT STOLBERG

STOLBERG, _____

(AMTSLEITER/IN)

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. WURDE GEOMETRISCH EINDEUTIG ERFASST UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZ. 1990.
STAND DER PLANUNTERLAGEN: JULI 2017

STOLBERG, _____

ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING. (ÖbVI)

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM _____ DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. _____ GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM _____ ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

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

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM _____ BIS EINSCHLIESSLICH _____ GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM _____

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM _____ DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE ERNEUTE AUSLEGUNG GEM. § 4a (3) BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM _____ BIS EINSCHLIESSLICH _____ GEM. § 4a (3) BauGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM _____

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGS- BESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

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

STOLBERG, _____

BÜRGERMEISTER

KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Bebauungsplan Nr. 167 / 2
- Stadtrandsiedlung 2. BA -

M 1 : 500

StädteRegion Aachen Gemarkung Stolberg Flur 34

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1-4	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	max. zulässige Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	max. Zahl der Vollgeschosse
TH 7,00	max. Höhe der Traufe in Metern über Bezugshöhe
GH 11,00	max. Gesamthöhe des Gebäudes in Metern über Bezugshöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche/private Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Zweckbestimmung Abwasser

6. Hauptversorgungsleitung (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

GRL	unterirdische Druckwasserleitung

7. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche/private Grünfläche	
A - F	Flächenkennzeichnungen siehe textliche Festsetzungen
A - F	Zweckbestimmung Parkanlage

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

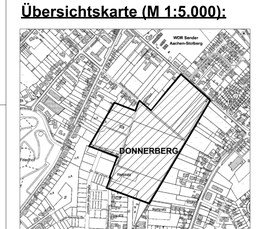
9. Sonstige Planzeichen

SD	zulässige Dachform Satteldach
PD	zulässige Dachform Pultdach
FD	zulässige Dachform Flachdach
Ga/St	Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Stellplätze
~~Ga/St~~	~~Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen~~
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
264,5	Höhenbezugspunkt
739	Flurstücksnummern
+ 260,30	Geländehöhen (Höhe ü. NHN)

10. Bestand

	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand

Übersichtskarte (M 1:5.000):



19.12.2022