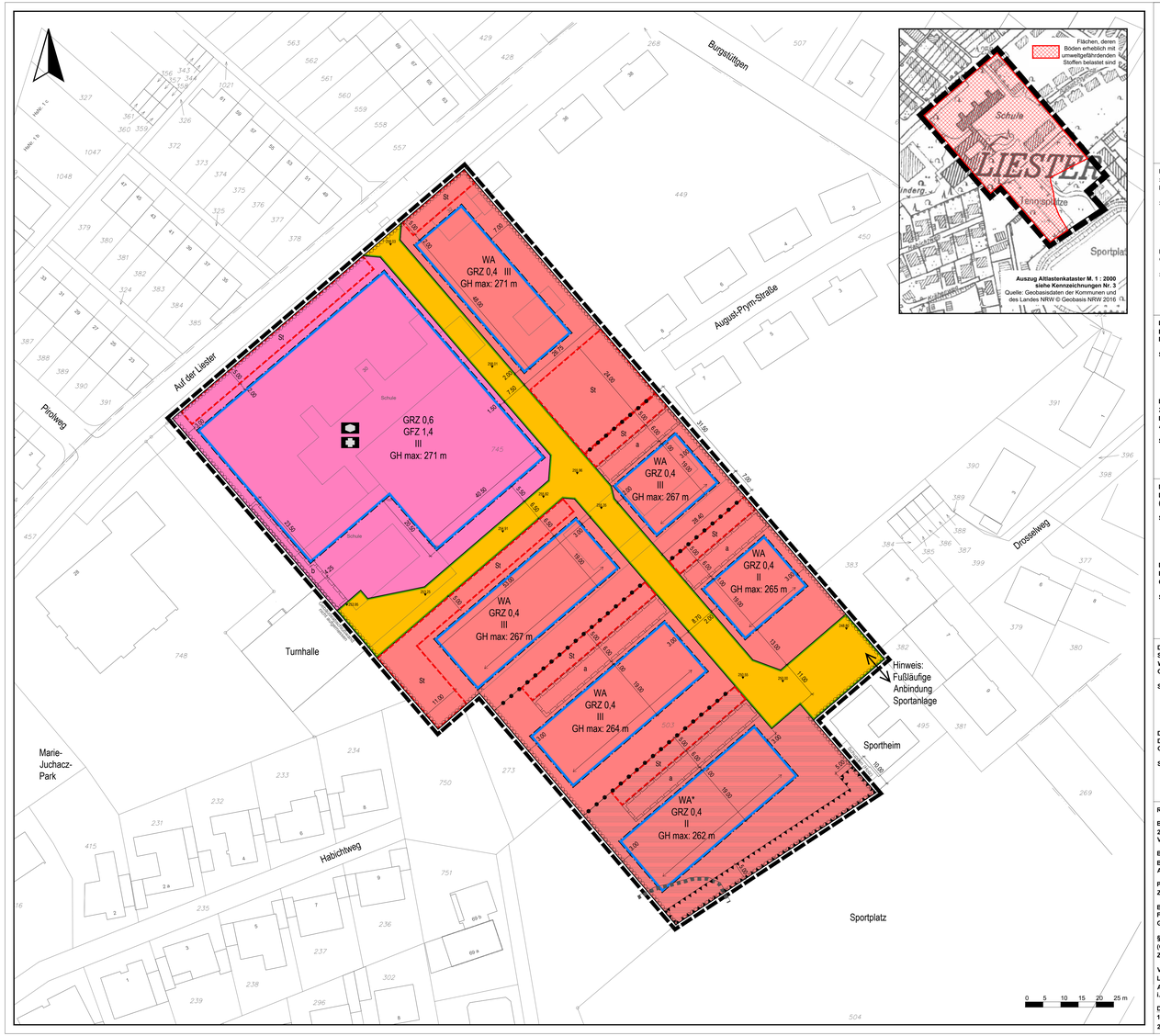


ANGEFERTIGT DURCH BKR AACHEN, NOKY UND SIMON, KIRBERICHSHOFER WEG 6, 52066 AACHEN

AACHEN, DEN .....

.....

ANERKANNT FÜR DIE KUPFERSTADT STOLBERG, DEN 26.07.2017

gez. Dürler

ABTEILUNGSLEITERIN

HIERMIT WIRD DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER SOWIE DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER PLANUNG BESTÄTIGT:

gez. Dürler ..... **DEN** ..... gez. Dürler .....

gez. Dürler

ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 08.11.2016 DEN AUF-STELLUNGS BESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 169 GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 15.11.2016 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 08.11.2016 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANVORENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (1) BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS VORENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 23.11.2016 BIS 14.12.2016 GEM. § 3 (1) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 15.11.2016.

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 07.03.2017 **DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:**

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS VORENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 05.04.2017 **BIS** 08.05.2017 **GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM** 28.03.2017

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM 11.07.2017 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.**

STOLBERG, DEN 24.07.2017

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 08.08.2017 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 08.08.2017

STOLBERG, DEN 28.08.20217

gez. Dr. Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 6 DES GESETZES VOM 20. OKTOBER 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 ART. 2 DES GESETZES VOM 20.05.2014 (GV. NRW S 294)

§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 GV. NRW S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 15.11.2016 (GV. NRW S 966)

VORSCHRIFTEN FÜR DAS AUTOMATISIERTE ZEICHNEN DER LIEGENSCHAFTSKARTE IN NORDRHEIN-WESTFALEN - ZEICHENVORSCHRIFT-Aut NRW (ZV-Aut), RdErl. D. INNENMINISTERIUMS VOM 19.03.2004 (n.v.) - 37-7118, i.d.F.d. RdErl. VOM 14.07.2006 (n.v.) 37.2 - 7110 (BMBl. NRW. 71432)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**
2. **BEGRÜNDUNG**

Textliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausnahmsweise weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 0,1 zulässig.

2.3 Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch
- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlage- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Innerhalb Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind private Stellplätze ausschließlich innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO genannten Nebenanlagen zur Versorgung der Gebiete allgemein zulässig mit Ausnahme von Windenergieanlagen. Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4. Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Zulässig sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

4.2 In diesem Zusammenhang sind betriebsnotwendige Nutzungen und Einrichtungen wie Wohnnutzungen, Ladenlokale, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sofern sie in ihrer Nutzung den zulässigen Anlagen zugeordnet und diesen untergeordnet sind, zulässig.

5. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

5.1 Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Für die mit 'z' gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

6.2 Für die mit 'b' gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

7.1 Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Bäume unter Berücksichtigung heimischer Baumarten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. Pflanzliste).

B Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachform

1.1 Die Dachneigung darf 25° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen. Die vorgenannten Festsetzungen gelten auch für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen u.ä. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind zulässig.

1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer.

2. Dachgauben, Zwerchgiebel

2.1 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf 3/5 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten von Dachgauben sind auf 2,50 m zu begrenzen

2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.

2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 0,75 m betragen.

2.4 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50 m zu begrenzen.

3. Dacheindeckung

3.1 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder Dachpfannen (Hohlziegel, Falzpfanne) in dunklen Farbtönen zulässig. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt:
Farbton dunkel:
RAL-Nr. 3007, 5004, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017

C Kennzeichnungen

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

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Baugrund

Aufgrund des inhomogenen Untergrunds sind im gesamten Geltungsbereich objektbezogene Baugrunduntersuchungen für die Erstellung eines Gründungskonzeptes erforderlich. Das gesamte Plangebiet ist entsprechend gekennzeichnet.

Schallschutz

Der südliche Teil des Allgemeinen Wohngebiets ist als WA* gekennzeichnet, da dieser Bereich durch die Schallemissionen der angrenzenden Sportanlagen belastet ist. Zum Schutz der geplanten Bebauung im gekennzeichneten Bereich sind im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen nachzuweisen, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sichern. Zu diesem Zweck ist eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Allgemeinen Wohngebiet WA* festgesetzt.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist mit verstärkten Setzungen zu rechnen. Dies ist bei einer möglichen Bebauung zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch konkrete objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu klären.

3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Teile des Plangebiets sind - mit Ausnahme einer Fläche im Südosten - im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen als altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Dabei handelt es sich um die Flächen Nr. 5203/0130, 5203/0131 sowie 5203/0002. Die Abgrenzung kann der nebenstehenden Abbildung 'Auszug Altlastenkataster' entnommen werden.

In einer gutachterlichen Stellungnahme[1] wird festgestellt, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme mit einer weitreichenden Umgestaltung des Geländes zu rechnen ist. Dabei ist gem. DIN 19731 und DIN 18915 Bodenmaterial von unterschiedlicher Qualität beim Ausbau und bei der Lagerung getrennt zu halten. Es wird empfohlen, nach Fertigstellung der Bauten gezielt in vorgesehenen Freiflächen nachträgliche Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden -> Mensch durchzuführen. Die Untersuchungen sind auf die geplanten Nutzungen der Freiflächen abzustellen. Auf Basis der Ergebnisse ist festzulegen, in welchen Teilflächen eine Bodenüberdeckung mit welcher Mächtigkeit notwendig ist und ob zuvor ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss. Dabei sind die Vorgaben des Alttastenerlasses NRW[2] zu berücksichtigen.

Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Kupferstadt Stolberg und dem Investor geregelt. Die o.g. Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und zu überwachen.

D Hinweise

1. Bodenverhältnisse

In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die "Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastetes Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für das Bundesland NRW, Juni 2006.

3. Bodendenkmalpflege

Bei 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.

4. Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurden keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenblindgängern und Kampfmitteln mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen zu treffen sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

5. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung heimischer Tiere

Für Rodungsarbeiten sowie für den Gebäudeabriss beim Abriss des Nebengebäudes ist ein Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar einzuhalten. Ab Anfang März sind bei dem Abriss sämtlicher Gebäude längere Ruhepausen in den Arbeiten zu vermeiden, um einer Besiedlung möglicherweise im Zuge der Abrissarbeiten neu entstehender potenzieller Fledermausquartiere vorzubeugen. Sollten dennoch Fledermäuse gefunden werden, sind die Abbrucharbeiten sofort zu stoppen und Rücksprache mit der zuständige Fachbehörde zu nehmen.

Ersatz von Spaltenquartieren für Fledermäuse

An geeigneten Bereichen der neuen Baukörper oder an Bestandsgebäuden im Umfeld sind drei Fledermauskasten anzubringen (Hangsitten in einer Höhe von 4 bis 6 m mit freiem Anflug, bevorzugte Ausrichtung nach S, SO, SW. Beispiele für geeignete Quartier-Kastentypen siehe Artenschutzfachliche Begleitung zum Rückbau der Bestandsgebäude bezüglich Fledermäusen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 2017). Alternativ ist eine konstruktive Quartierschaffung, z.B. unter Attiken möglich (hierzu Abstimmung im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde bzgl. Eignung (Bauweise, Material).

6. Regelwerke, Farbe Dacheindeckung

Der im Bebauungsplan angeführte Farbfächer RAL K5 classic semi matt kann in der Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt der Kupferstadt Stolberg, Rathaustr. 11 - 13 im Rahmen der Dienstzeiten eingesehen werden.

E Pflanzliste

Stiel-Eiche *Quercus robur*	Winterlinde *Tilia cordata*	Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*	
Hainbuche *Carpinus betulus*	Feld-Ahorn *Acer campestre*		

Die genannten Sorten dürfen auch als schmalkronige Züchtungen verwendet werden.

[1] Bebauungsplan 169 'ehem. Propst-Grüber-Schule' in Stolberg-Büsbach - Gutachterliche Stellungnahme zu den Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen (A70.4 Bodenschutz und Altlasten), Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH (2017)

[2] Altlastenerlass - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. - Nordrhein- Westfalen - vom 14.03.2005 (MBl. Nr. 24 vom 27.5.2005 S. 582) GI.-Nr.: 2311

KUPFERSTADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 169 "Ehemalige Propst-Grüber-Schule"

M 1 : 500

Städteregion Aachen Gemarkung Stolberg Flur 70

Legende:

Festsetzungen:

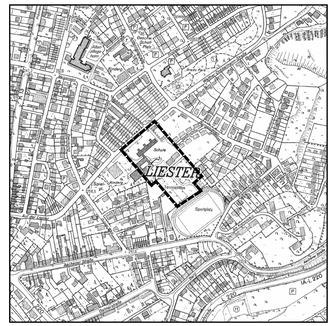
WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 1,4	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
GH max: 263 m	maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN.
	Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
a / b	Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 6)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	zulässige Firstrichtung der Gebäude

Kennzeichnungen:

	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (siehe Kennzeichnung Nr. 1 Baugrund)
WA*	Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe Kennzeichnung Nr. 1 Schallschutz)
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (siehe Kennzeichnung Nr. 2)

Hinweis:

- 263 — geplante Höhe in Meter über NHN.



Übersichtsplan M. 1 : 5000 Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016