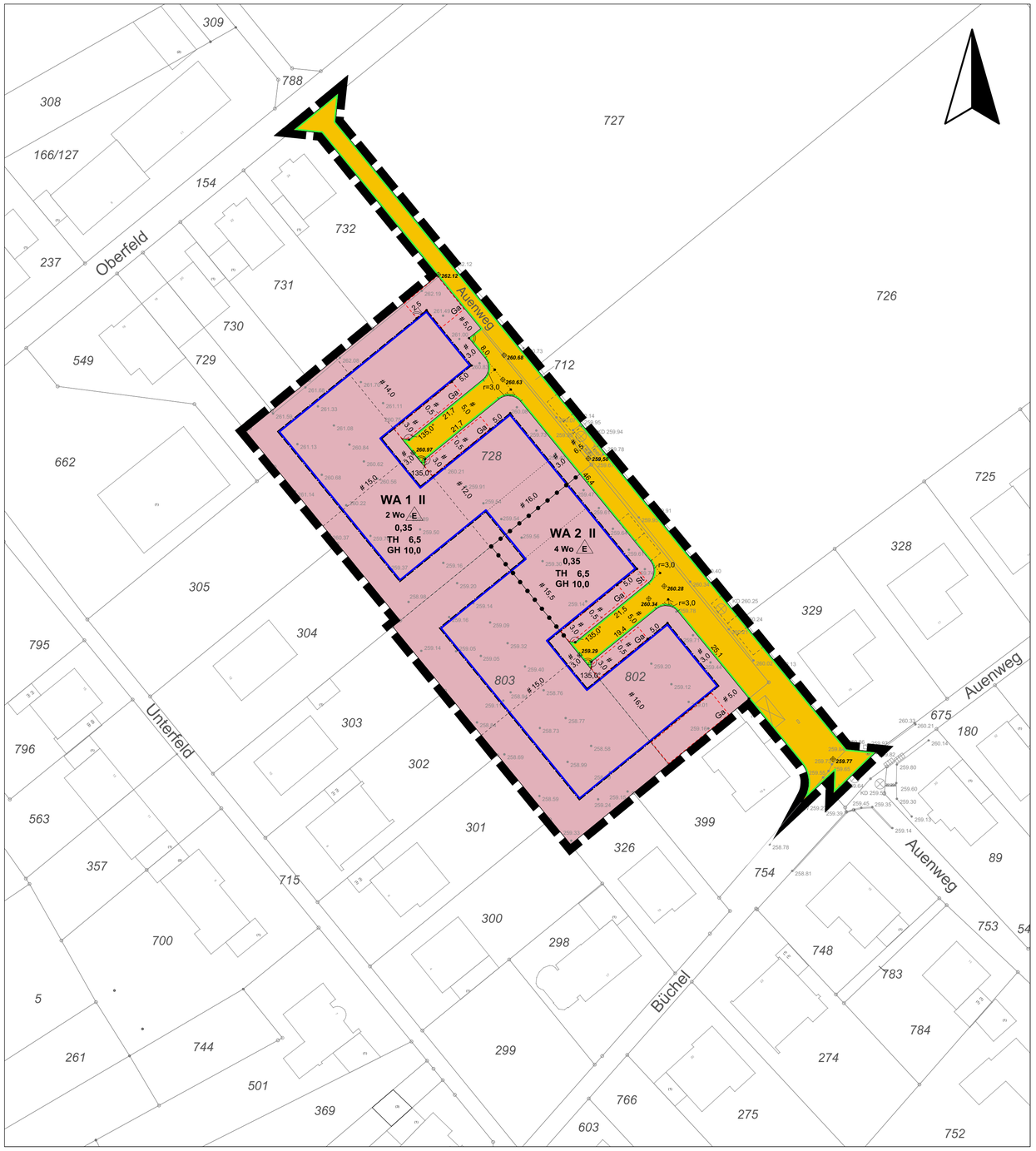


Textliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

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

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

A 2.1 Bezugshöhe ist der höchste Punkt in der Mitte der endausgebauten Verkehrsfläche vor dem zu bebauenden Grundstück.
Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

A 2.2 Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.

A 2.3 Bei Pultdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe. Die in der Planzeichnung angegebene Traufhöhe darf bei Pultdächern um 1,00 m überschritten werden.

A 2.4 Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Traufhöhe der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Vollgeschosses und der Bezugshöhe. Ein darüber hinausgehendes Geschoss ist nur als allseits zurückspringendes Staffelgeschoss mit < 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.

A 2.5 Bei allen Dachformen ergibt sich die maximale Gesamthöhe aus der Differenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.

A 2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe überschreiten.

A 3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind innerhalb des WA1 maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA2 maximal vier Wohneinheiten zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Terrassen um maximal 2,00 m überschritten werden.

A 5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

A 5.1 Innerhalb des WA1 und WA2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

A 5.2 Die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie.

A 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

B 1. Dachgestaltung

B 1.1 Für die Hauptbaukörper in den WA 1 und WA 2 sind Flachdächer und Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-40° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-20° zulässig.

B 1.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden.
Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

B 1.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

B 2. Dachaufbauten

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

B 2.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten.

B 3. Freiflächen
30 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt diejenige Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen. Festgesetzte Flächen für Garagen gelten nicht als Vorgartenfläche.

C HINWEISE

C 1. Bodenschutz

In den Böden des Plangebietes ist wie im Raum Stolberg weit verbreitet mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

Das Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet u. a. den Grundstückseigentümer, die von schädlichen Bodenveränderungen ausgehenden Gefahren durch geeignete Maßnahmen abzuwehren. Auf den Grundstücken ist daher vorsorglich der direkte Kontakt mit den belasteten Böden zu unterbinden. Hierfür ist beispielsweise eine vollständig geschlossene Grasnarbe oder Abdeckung (Pflaster oder Splitt) ausreichend.

Spielsandflächen/Sandkästen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld sind gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren (z. B. Geotextil, Schotterpackung, Pflasterung) zu versehen.

Offene Bodenbereiche, z.B. Pflanzstreifen sind
- im Bereich von Haus/Kleingärten mit 60 cm bzw. bis zur Wurzeltiefe
- im Bereich von Kinderspielflächen mit 35 cm und unbelastetem Boden (jeweils Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) abzudecken.

Ergänzend wird auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten" der Stadt Stolberg verwiesen. Die Broschüre kann als pdf-Datei aus dem Internet unter http://www.stolberg.de heruntergeladen werden. Ein Anbau von Nutzpflanzen sollte, wenn ausreichender Bodenaustausch bis zur Wurzeltiefe nicht möglich ist, nur in Pflanzgefäßen erfolgen.

Auf das Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Quadriga Dezember 2018 wird hingewiesen.

C 2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone3 in der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006.

C 3. Bodendenkmalpflege

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

C 4. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung ist ein weiterer Stellplatz herzustellen. Innerhalb des WA 2 sind bei Realisierung von mehr als zwei Wohnungen je Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden.

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.

KUPFERSTADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 171
- Auenweg/Pützbenden -

M 1 : 500

StädteRegion Aachen, Gemarkung Gressenich, Flur 7

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-2	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	max. zulässige Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
II	max. Zahl der Vollgeschosse
GH 10,0	max. Gesamthöhe des Gebäudes in Metern über Bezugshöhe
TH 6,5	max. Höhe der Traufe in Metern über Bezugshöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzunslinie

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher max. Wohneinheiten
Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Vorschlag Stellplätze
	Vorschlag Parzellierung
259,50	Bezugshöhe in Metern über NHN

7. Bestand

36	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand
739	Flurstücksnummern

ANGEFERTIGT DURCH RAUMPLAN AACHEN

AACHEN, DEN 16.07.2019

gez. Schnuis

DIPL.-ING. U. SCHNUIS

ANERKANNT FÜR DIE KUPFERSTADT STOLBERG

STOLBERG, DEN 17.07.2019

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: 27.02.2019

STOLBERG, DEN 16.07.2019

gez. Cebulla

OFFENTL. BEST. VERM.-ING. (ÖbVI)

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 11.09.2018 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 171 GEM. § 2 ABS. 1 BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 17.07.2019

gez. i.V. T.Röhm

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 09.10.2018 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 17.07.2019

gez. i.V. T.Röhm

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 19.03.2019 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 17.07.2019

gez. i.V. T.Röhm

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 17.04.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 24.05.2019 GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 09.04.2019

STOLBERG, DEN 17.07.2019

gez. i.V. T.Röhm

BÜRGERMEISTER

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

STOLBERG, DEN 17.07.2019

gez. i.V. T.Röhm

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 ABS. 3 BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 06.08.2019 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUSGELEGT NACH § 10 ABS. 3 BauGB AB DEM 07.08.2019

STOLBERG, DEN 08.08.2019

gez. P.Haas

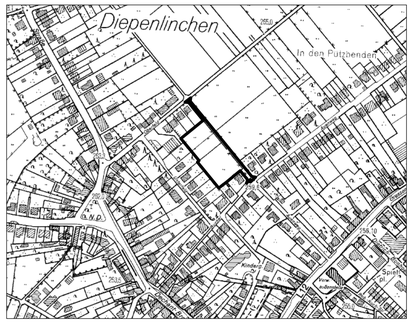
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 BauO NRW 2018) VOM 21.07.2018 (IN KRAFT GETRETEN AM 04.08.2018 UND ZUM 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421))

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG



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

27.02.2019