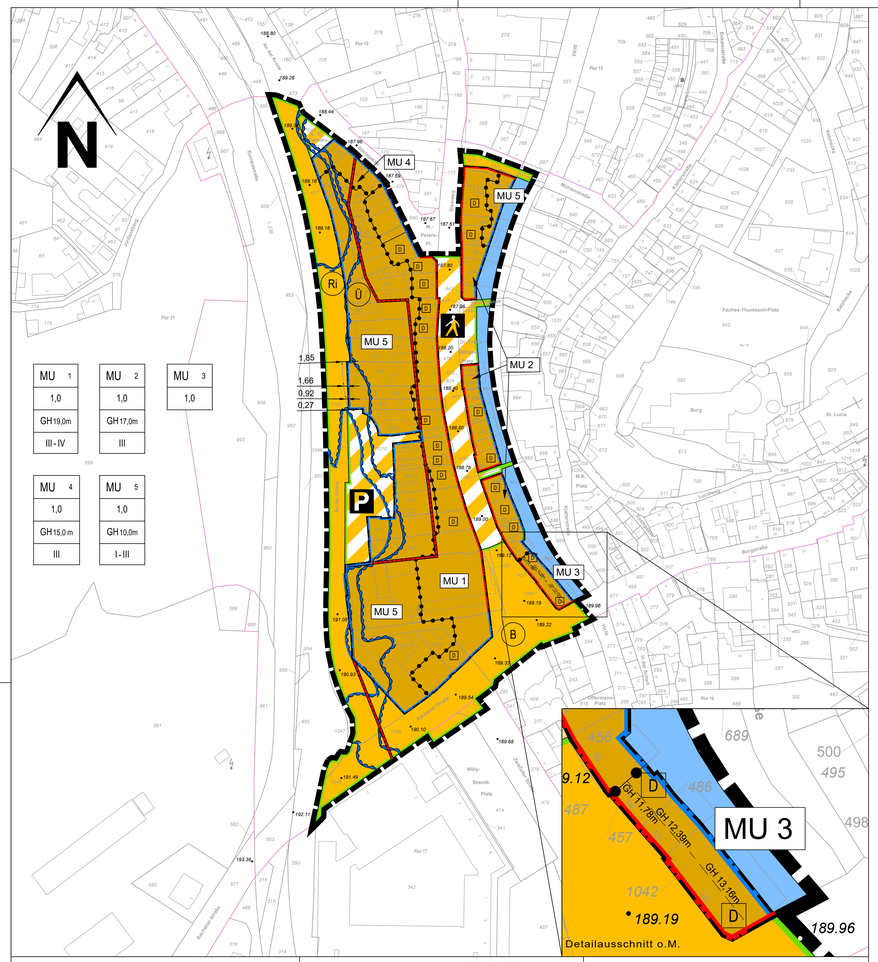


MU 1	MU 2	MU 3
1,0	1,0	1,0
GH 19,0m	GH 17,0m	
III - IV	III	

MU 4	MU 5
1,0	1,0
GH 15,0 m	GH 10,0m
III	I - III

1,85
1,66
0,92
0,27

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und § 6a BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

1.1. Im MU1, MU2 und MU3 ist das Wohnen im Erdgeschoss gem. § 6a (4) Nr. 1 BauGB nicht zulässig.

1.2. Im Geltungsbereich sind die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.3. Einrichtungen gem. § 6a (2) Nr. 3 BauNVO, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Satteldächern durch die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern durch die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses sowie bei Flachdächern und flach geneigten Dächern durch die Oberkante der Attika bzw. Außenwand bestimmt. GHmax darf durch technische Aufbauten, Solaranlagen, Solarthermieanlagen und Absturzsicherungen um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.3. Bauliche Anlagen im MU5 müssen mit den zugehörigen baulichen Anlagen im MU1 bzw. MU2 oder MU4 baulich verbunden sein. Dies gilt nicht für Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO.

2.4. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige Grundstück grenzenden fertig ausgebauten Hauptverschließung (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (2) BauGB; § 23 BauNVO)

3.1. Balkone und Überdachungen sind ausschließlich an der von der Erschließungsstraße abgewandten Fassadenseite zulässig. Abweichend davon sind sie auch an anderen Fassadenseiten zulässig, wenn sie in ähnlicher Ausführung am entsprechenden Bestandsgebäude seit seiner Bauzeit vorhanden oder nachweisbar sind.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 12 (6) BauNVO)

4.1. (Überdachte) Stellplätze und Garagen, die über die als Fußgängerzone festgesetzten Fläche erschlossen werden müssen, sind nicht zulässig.

4.2. Ausnahmen von Festsetzung 4.1 sind nur bei Bestandsanlagen möglich, wenn sie ausschließlich über die festgesetzte Fußgängerzone erreichbar sind und eine Umorientierung zu einer anderen Verkehrsfläche jetzt und zukünftig nicht möglich ist.

5. Maßnahmen zum Überflutungsschutz
(§ 9 (1) Nr. 16c i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 78 (3) WHG)

5.1. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind gem. § 9 (3) BauGB Wohnen und sensible Nutzungen ausschließlich oberhalb der Einstaulinien eines 100-jährlichen Überschwemmungsereignisses (HQ100) plus 25% Klimazuschlag zuzüglich 50cm Freibord zulässig.
Als sensibel werden alle Nutzungen eingestuft, deren Nutzer sich nicht selbstständig retten können. Sensible Nutzungen sind insbesondere alle Arten der Kindertagesbetreuung, Seniorenwohn- oder -pflegeheimen, sonstigen Wohn- oder Pflegeeinrichtungen für körperlich oder psychisch Kranken und Krankenhäusern sowie Flüchtlingsunterkünfte.
Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Zulässigkeit ist die Oberkante des niedrigsten Fertigfußbodens (OKFF) der zu beantragenden *Räume* festgesetzt. Eine Interpolation zwischen verschiedenen Höhen entlang der OKFF ist nicht zulässig.

5.2. Balkone und Überdachungen sind ausschließlich oberhalb der Einstaulinien eines HQ100 plus 25 % Klimazuschlag zuzüglich 50cm Freibord zulässig.

5.3. Zur Ermittlung der jeweiligen Einstautiefe des HQ100 ist der maximale Wert der an die beantragte Anlage angrenzenden betroffenen Klassen in Anlage 1 zu verwenden. Wenn eine Anlage an der Grenze zwischen zwei Überschwemmungsklassen liegt, ist der maximale Wert der höheren Klasse zu verwenden. Alternativ können die unklassifizierten Einstautiefen des HQ100 auch online abgegriffen werden. Sofern verschiedene Einstautiefen entlang der jeweiligen baulichen Anlage abgegriffen werden, ist der höchste Wert zu verwenden. Eine Interpolation zwischen unterschiedlichen Einstautiefen ist nicht zulässig.

5.4. Der Freibord definiert den Abstand, der zwischen der zu berechnenden Höhe des HQ100 plus 25% Klimazuschlag und der Unterkante der betreffenden baulichen Anlage eingehalten sein muss. Der Freibord wird auf 50 cm festgesetzt.

5.5. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Gebäudeöffnungen (z.B. Fenster und Türen), deren Unterkante unterhalb der hier festgesetzten Einstautiefen liegen, gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB druckdicht auszuführen bzw. mit Schotten oder Dammbalkensystemen zu versehen.

5.6. Gebäudetechnik und technische Anlagen sind hochwassersicher auszuführen bzw. oberhalb der zuvor festgesetzten Einstautiefen zu platzieren.

6. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6.1. In MU1, MU2, MU3 und MU 4 sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

6.2. Geneigte Dächer sind symmetrisch und traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten. Sie mit einer Neigung zwischen 35 und 60° auszubilden.

6.3. Im MU5 sind alle Haupt- und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszuzustalten.

6.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem Neigungswinkel von mind. 2° und max. 10° zulässig.

6.5. Die nutzbare Dachfläche von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8 cm und die entsprechenden Pflanzen.

6.6. Die nutzbare Dachfläche wird als die gesamte tatsächliche Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen definiert, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Die Fläche der Attika ist zur Dachfläche nicht hinzuzuziehen.
Ebenfalls nicht zur nutzbaren Dachfläche hinzuzuziehen sind Dachterrassen, Dachfenster oder technische Aufbauten (ausgenommen Solar- und Solarthermieanlagen).

6.7. Solaranlagen und Solarthermieanlagen sind im MU5 so auszuführen, dass die darunterliegende Dachbegrünung ausreichend belichtet und belüftet ist.

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

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Der Geltungsbereich liegt beinah vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gem. § 9 (6a) BauGB sollen Überschwemmungsgebiete nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Umnutzungen und/oder Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind der Unteren Wasserbehörde in der Städte Region Aachen zur Genehmigung vorzulegen.
Das nachrichtlich übernommene festgesetzte Überschwemmungsgebiet zeigt den seit 2013 festgesetzten Bereich, in dem die Richtlinien des Wasserhaushaltsgesetzes maßgeblich sind. Die Ausdehnung dieses Gebietes kann sich zukünftig durch den Bau von Regenrückhaltebecken oder die Neuberechnung der Überschwemmungsgebiete verändern. Maßgeblich für das Bauvorhaben ist das aktuell festgesetzte Überschwemmungsgebiet zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zudem im Risikogebiet gemäß § 78b WHG der Vicht, welches bei extremen Hochwässern bis über 4 m überflutet werden kann.
Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Denkmalschutz
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zahlreiche Baudenkmäler; diese Denkmäler werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Außerdem ist der Geltungsbereich Teil des eingetragenen Denkmalbereichs Oberstolberg-Altstadt, welcher aus Gründen der besseren Lesbarkeit jedoch nicht in die Planzeichnung übernommen wurde.
Bei allen Veränderungen an Baudenkmälern oder äußerlichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs ist bei der Unteren Denkmalbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Erhaltung und Pflege der Denkmäler liegt im öffentlichen Interesse und ist eine Verpflichtung des Eigentümers. Verstöße gegen den Denkmalschutz können rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Bodendenkmalschutz
Das Plangebiet weist wesentliche Überschneidungen mit dem Bodendenkmal AC 156, Mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ortskern Stolberg auf. Es besteht eine konkrete Befunderwartung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bodendenkmals. Das Bodendenkmal ist durch die Gemeinde zu sichern.

Sanierungssatzung „Talachse Innenstadt"
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung „Talachse Innenstadt", die 2016 beschlossen wurde. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Sanierungsgebiet nicht in die Plankarte übernommen. Innerhalb des Sanierungsgebietes bedürfen alle in § 144 BauGB genannten Maßnahmen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Ein entsprechendes Formular ist auf der Website der Kupferstadt Stolberg vorzufinden.

C HINWEISE

Hochwasserschutz
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Vicht und wird bei einem Hochwasserereignis in einer Höhe von bis zu 2,0m (gem. der Hochwassergefahrenkarte) überflutet.
Bei entsprechenden Hochwasserereignissen ist mit Überschwemmungen der Grundstücke und der Gebäude zu rechnen.
Gemäß § 78 Abs. 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen genehmigt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass
- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich hierfür sind die Einwirkungen durch Grundhochwasser und Rückstauwasser der Kanalisation sowie die Einwirkungen durch Hochwasser der Vicht und Überschwemmungen durch Starkregen. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind. Außerdem sind einzelfallbezogen möglicherweise Vorkehrungen zur Auftriebssicherung erforderlich.

Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet wird ein Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) plus 25% Klimazuschlag zuzüglich 50 cm Freibord festgelegt.
Die Prüfung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bleibt ein bauordnungsrechtliches Verfahren unter Berücksichtigung der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet jeweils im Einvernehmen mit der Wasserbehörde der gleichen Verwaltungsebene.

Starkregen
Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) punktuell Wassertiefen von bis zu 2,0 m und Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s. Es wird auf die Starkregenrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

Vorgehen bei Abriss oder Umbau von Bestandsgebäuden
Abrisse und relevante Umbauten sind zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten und möglicher Fledermausvorkommen in ihren Sommerquartieren nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeden Jahres (das heißt außerhalb der Brutzeit und der Wochenstubenzeit der meisten Fledermausarten) zulässig.
Bei Abriss und relevanten Umbauten von Gebäuden mit Verdacht auf Fledermauswinterquartieren sollten die Abriss- oder Umbautätigkeiten hingegen vor dem Beginn der Winterruhe; optimalerweise im September / Oktober oder nach dem Verlassen des Quartiers im Frühjahr erfolgen. Hier ist ggf. eine sachkundige Begleitung des Umbaus und die Festlegung der geeigneten Vorgehensweise durch einem Fledermausexperten erforderlich.
Bei Abriss- oder Umbauarbeiten – insbesondern im Dachbereich sowie im Bereich der rückwärtigen Fassaden – ist zudem das Merkblatt „Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden" der StädteRegion Aachen (2024) zu beachten. Bei Zweifeln und Unsicherheiten ist die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen zu Rate zu ziehen.
Bei Vorfinden einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse oder konkreten Hinweisen darauf (Kotspuren, Einflugbeobachtungen) sind die Arbeiten im Zweifel vorerst zurückzustellen und die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen – je nach Art und Besatz ist in Rücksprache mit der Behörde eine ASP Stufe II durchzuführen.
Durch moderne, energetisch optimierte Bauweisen können Gebäude von gebäudebewohnenden Arten mangels geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten meist nicht mehr besiedelt werden. Die Folge ist, dass die Arten nach und nach verschwinden. Diesem Artenverlust kann durch die Verwendung von verschiedenen Nisthilfen (Fertigbausteinen oder Nistkästen), die in das Gebäu-de integriert oder nachträglich angebracht werden können, entgegengewirkt werden. Es wird daher empfohlen, bei der Errichtung neuer Gebäude oder bei Sanierungsmaßnahmen an geeigneten Stellen Nisthilfen oder Fledermauskästen anzubringen bzw. geeignete Fertigbausteine in die geplanten Außenwände einzubauen.

Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten
Zur Vermeidung einer Tötung von Individuen hat die Baufeldfreimachung vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogel- und Fledermusarten stattzufinden. Sie ist auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar jeden Jahres zu beschränken. Sollte, etwa aus Sicherungsgründen, eine Entfernung von Bäumen außerhalb dieses Zeitraums notwendig werden, so ist diese ebenfalls gutachterlich zu begleiten.

Stellplatzsatzung
Die Angaben der Stellplatzsatzung sind zu beachten.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006.
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Baugrund
Im Plangebietes stehen verkarstungsfähige Karbonatgesteine des Oberen Kohlenkalks (Unterkarbon) an, die von schluffigen, sandigen Ablagerungen in Bach- und Flusstälern überdeckt (Quartär, Holozän) werden.
Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Gestaltungssatzung im Bereich Oberstolberg-Altstadt
Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Die Angaben der Satzung sind zu beachten sofern dieser Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen trifft.

Baumschutzsatzung
Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Kupferstadt Stolberg, die am 28.09.2024 rechtskräftig wurde. Auf die Regelungen der Satzung wird hingewiesen.

Bodendenkmalpflege
Der Schutz von Bodendenkmälern ist gem. § 5 (2) DschG NRW nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Auf die Erhaltung, Nutzung und Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 14, die Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern gem. § 15, die Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 sowie die Kostentragung gem. § 27 (1) DschG NRW wird hingewiesen.
Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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. *Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.*

Grundstücksentwässerung
Das anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser aller befestigten Flächen, mit Ausnahme der der Vicht zugewandten Dachflächen, sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Das Niederschlagswasser der zur Vicht zugewandten Dachflächen ist der Vicht zuzuleiten. Hierfür ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.
Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist dies zulässig. Hierfür ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen. Dauerhafte Hausdrainagen sind nicht zulässig, wenn die Ableitung des Drainagewassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll (§ 47 (1) Wasserhaushaltsgesetz – WHG). In diesem Fall müssen Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). *Drainagewasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.*

Altlasten und Bodenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen verzeichnete Altlastenverdachtsflächen. Umnutzungen und/oder Baumaßnahmen in diesem Bereich sind der StädteRegion Aachen (Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde) zur Stellungnahme vorzulegen.
In den Böden des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Nicht überbaute oder unversiegelte Flächen sind so herzurichten, dass direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden ausgeschlossen werden kann. Auf die „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

Klima- und Kühlanlagen
Beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Anlagen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten. Die zulässigen Geräuschimmissionen (in urbanen Gebieten tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A)) dürfen nicht überschritten werden.

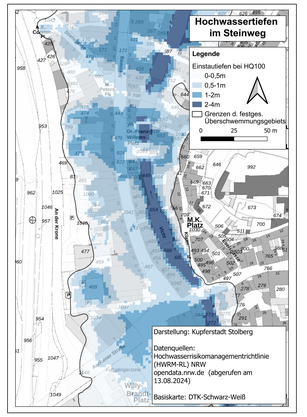
Anlagen in, an, über oder unter der Vicht
Muss über das Gewässer eine Überfahrt zum Grundstück errichtet, verbreitert oder erneuert werden oder muss das Gewässer mit Versorgungsleitungen gekreuzt werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen eine Genehmigung gemäß § 22 LWG NRW zu beantragen.
Die Errichtung, wesentliche Veränderung, Betrieb, Stilllegung oder Beseitigung von Anlagen im Sinne des § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen der Genehmigung. Hierzu zählen u.a. Balkone, Erker und Vorbauten. Gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) ist diese bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.
Ggf. erforderliche Gerüste im Gewässer bzw. im Gewässerrandstreifen 3,00 m (§97 (4) LWG NRW) Breite – gemessen ab Böschungsoberkante - dürfen nur nach vorheriger wasserrechtlicher Genehmigung gemäß § 22 LWG NRW errichtet werden.
Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG i.v.m §49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Kriminalprävention
Unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006. sowie der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. empfehlen sich die Polizeiinspektionen Aachen (KK Kriminalprävention / Opferschutz) individuelle und objektive Beratung zur Kriminalprävention an.

Erlaubnisfeld
Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen" sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler" inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen" ist die Stadtwerke Aachen AG. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen- Weisweiler" ist die Fraunhofer-Zentrale in München. Die beiden Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

D ANLAGE 1

Die genauen Werte zu den Einstautiefen eines HQ100 können digital z.B. über das Inkasportal der StädteRegion oder im Klimaatlas.NRW (jeweils als Teil der Hochwassergefahrenkarte bei mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)) abgeriffen werden



Nach der Offenlage erfolgte redaktionelle Änderungen / Ergänzungen in rot und kursiv

Angefertigt durch

Kupferstadt Stolberg

Stolberg, den 24.06.2024

gez. Pickhardt

Amtsleitung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen: 18.07.2024

Aachen, den 25.06.2026

gez. Wedekind-Wetzlaff

Städt. Obervermessungsrätin

Der Rat der Kupferstadt Stolberg hat am 29.08.23 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177/1 gem. § 2 (1) BauGb gefasst.

Stolberg, den 14.08.2024

gez. Haas

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.10.23 öffentlich bekannt gemacht worden.

Stolberg, den 14.08.2024

gez. Haas

Bürgermeister

Der Rat der Kupferstadt Stolberg hat am 24.03.26 die Annahme des Bebauungsplanentwurfes für die Auslegung gem. § 3 (2) BauGb beschlossen.

Stolberg, den 14.08.2024

gez. Haas

Bürgermeister

Dieser Plan wurde als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 01.04.26 bis einschließlich 08.05.26 gem. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht sowie zusätzlich im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung sowie der Auslegung erfolgte am 31.03.26

Stolberg, den 14.08.2024

gez. Haas

Bürgermeister

Der Rat der Kupferstadt Stolberg hat am ..... die Annahme des Bebauungsplanentwurfes für die erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Stolberg, den .....

.....

Bürgermeister

Dieser Plan wurde als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht sowie zusätzlich im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung sowie der Auslegung erfolgte am .....

Stolberg, den .....

.....

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Kupferstadt Stolberg vom 14.07.26 als Satzung beschlossen worden. Grundlage des Satzungsbeschlusses bildet die Begründung gem. § 9 (8) BauGB.

Stolberg, den 14.08.2026

gez. Haas

Bürgermeister

Dieser Plan wurde am 14.08.2026 ausgefertigt.

Stolberg, den 14.08.2026

gez. Haas

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung am 25.08.26 erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Stolberg, den 08.09.2026

gez. Haas

Bürgermeister

Dieser Plan besteht aus:

1. Zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauG und des BImSchG vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 404, i.d.F. v.14.7.2005 (MBl.NRW. 2005 S. 861)

Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift-Aut NRW-ZV-Aut) RdErl. d. Innenministeriums v. 19.3.2004 –Az.: 37.2 –7118 MBl.NRW. 2004 S. 404, i.d.F. v.14.7.2005 (MBl.NRW. 2005 S. 861)

KUPFERSTADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 177/1 - Steinweg Süd -

M 1:1.000

StädteRegion Aachen, Gemarkung Stolberg, Fluren 15 und 17

Legende

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

1,0 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, hier, als Mindest- und Höchstmaß

GH 19,0m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

P Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

7. Flächen den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

Ri Risikogebiet

Ü Überschwemmungsgebiet

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

B Bodendenkmal

9. Katastergrundlage

Gebäude

Flurstückgrenzen

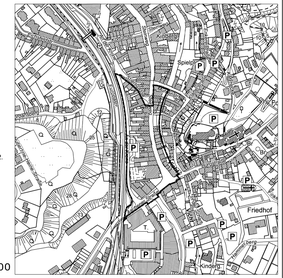
802 Flurstücksnummern

Steinweg Lagebezeichnungen

Flurgrenzen

187,80 Höhe Bezugspunkte

Das Höhenbezugssystem ist DHHN92.



Übersichtsplan M 1: 5.000

Stand: 18.06.2026