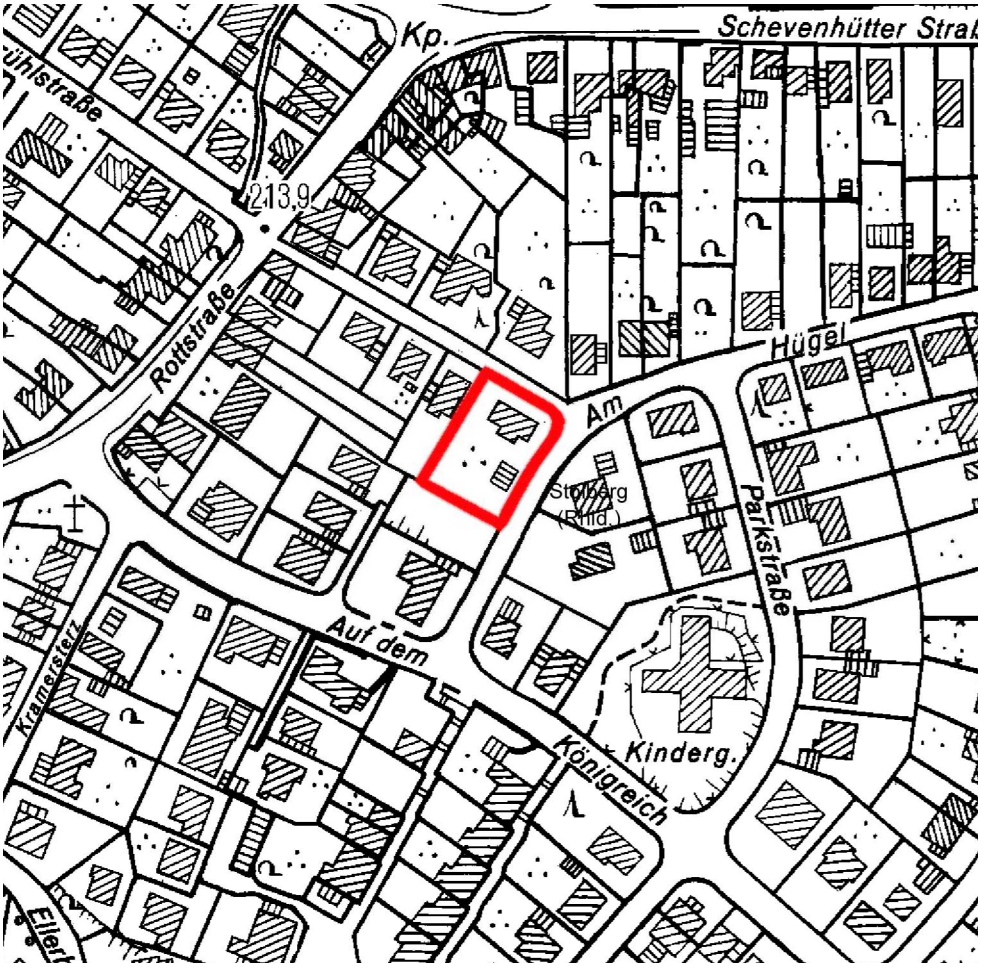
**KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)**

**Abteilung für Stadtentwicklung und Planung**

# Textliche Festsetzungen

# Bebauungsplan Nr. 2a/2b –

# 3. Änderung "Am Hügel"




© Katasteramt der Städteregion Aachen Nr. 749/2003

# A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

## 3. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.1 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen der Garagen zulässig.

# B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB

## 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (4) BauO NRW)

1.1. Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen. Die Festsetzung gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen u. ä. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind zulässig.

1.2. Die Länge einer Gaube darf 3/5 der gesamten Hauslänge nicht überschreiten.

Zwischen der Hausgiebelseite und der Wange einer Gaube muss mindestens 1,25 m Abstand liegen.

1.3. 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

# Hinweise

## 1. Farbe Dacheindeckung

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

## 2. Bodenqualität

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Plangebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

## 3. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs vor. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## 4. Bodenverhältnisse

Die Gemarkung Gressenich der Kupferstadt Stolberg ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04, "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" für o. g. Plangebiet.

Durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung die Sandgewand-Störungszone. Der genaue Verlauf ist nicht bekannt. Es wird daher empfohlen, den Baugrund, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, zu untersuchen und zu bewerten.

## 5. Fäll- und Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten im Winter (Oktober bis Februar) durchzuführen.