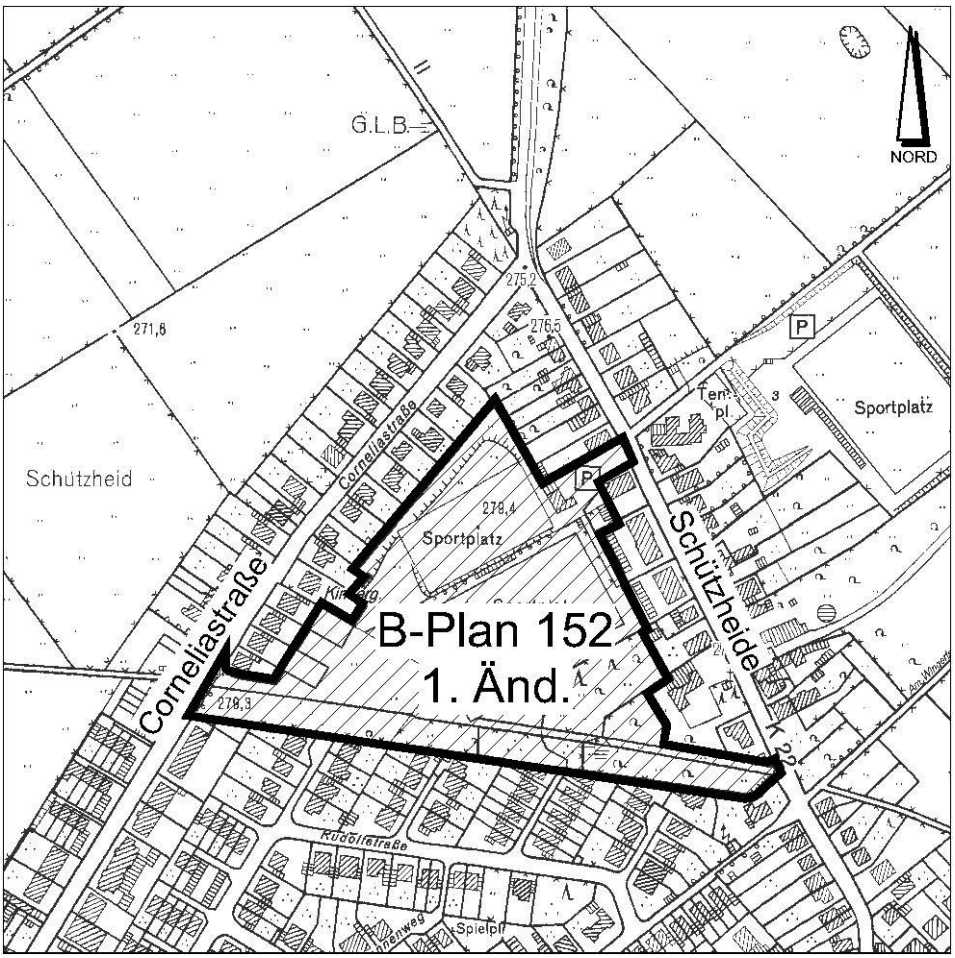
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Corneliastrasse / Schützheide"



© Katasteramt der Städteregion Aachen Nr. 749/2003

Stand 19.12.2016

Rot und/oder kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der erneuten Offenlage redaktionell korrigiert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 152 ‚CORNELIASTRASSE / SCHÜTZHEIDE'

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5 festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

2.1 Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe, gemessen von der Straßenanschnittshöhe aus.

2.2 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Gradiente der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke. Dabei ist diejenige Erschließungsanlage heranzuziehen, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Straßenanschnittshöhe ist durch die Interpolation benachbarter Höhenpunkte, die in den Verkehrsflächen der Planzeichnung angegeben sind, zu ermitteln.

2.3 Die Traufhöhe darf zur Errichtung von Dachaufbauten, die die Traufkante unterbrechen, auf insgesamt maximal 40 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,60 m überschritten werden.

2.4 Innerhalb der WA 2 - 5 darf bei Pult- und Flachdächern die Traufhöhe um maximal 1,00 m auf ganzer Länge überschritten werden. Dabei bezieht sich bei Pultdächern die Traufhöhe auf den Schnittpunkt der niedrigeren aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Wandhöhe.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen innerhalb der WA 2 und 3 für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um maximal 2,00 m überschritten werden.

3.2 Innerhalb des WA 5 dürfen die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen sowie die innerhalb des WA 5 zur Planstraße 4 gelegenen vorderen Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

3.3 Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

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

Je Wohngebäude sind innerhalb der WA 1 - 4 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

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

5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 2,00 m ist zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig.

5.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

6.1.1 Die mit (A) gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme der Zuwegungen einreihig an den Rändern zu den angrenzenden Flächen mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen.

6.1.2 Des Weiteren sind insgesamt vier Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 2, StU 12 - 14 cm, zu pflanzen.

6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist flächendeckend mit Sträuchern und Gehölzen der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen.

6.3 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 14 Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 3, StU 12 - 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen straßenweise einer Art sein.

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

1. Dachgestaltung

1.1 Bei geneigten Dächern sind die festsetzten Hauptfirstrichtungen einzuhalten.

1.2 Die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer beträgt 35° - 42°, für Pultdächer 15° - 25°.

1.3 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene, nicht hochglänzende Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei sind unzulässig.

2. Dachaufbauten

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

2.2 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Daches bzw. dem höchsten Punkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

3. Freiflächen

Mindestens 50 % der Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Vorgartenbereiche sind alle 3 - 5 m breiten nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen, in denen keine Flächen für Garagen festgesetzt sind.

4. Einfriedungen

4.1 Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich parallel liegenden Garagen sind auf ganzer Länge mit einer standorttypischen einheimischen Heckenpflanzung in maximal 1,80 m Höhe zu bepflanzen. Dabei sind auch Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig. Die Festsetzung Nr. 4.2 bleibt unberührt.

4.2 In den Vorgartenbereichen (siehe B 3) sind auf ganzer Länge standorttypische einheimische Heckenpflanzungen in maximal 0,80 m Höhe zu pflanzen. Dabei sind auch Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

Bergbau

Das Plangebiet wird insgesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind und unter der der Bergbau umgeht. Des Weiteren werden Teilbereiche gekennzeichnet, in denen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB weitergehende besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Diese Teilbereiche werden mit den Planzeichen 15.11 gemäß PflanzV'90 abgegrenzt und zur Unterscheidung mit den Ziffern (1) - (2) markiert.

Ziffer (1): Abbauzone 2

Ziffer (2): Schachtschutzzone

Die Vorgaben und Empfehlungen für die einzelnen Teilbereiche sind den Hinweisen unter D 3. ‚Baugrund' und dem 3. Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen, Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, 7. August 2015 zu entnehmen.

D HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

2. Bodenschutzmaßnahmen

In den Böden des Plangebietes ist wie im Raum Stolberg weit verbreitet mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung ist problematisch. Auf die ‚Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten' im Raum Stolberg wird hingewiesen.
Bei Erdarbeiten im Bereich der Auffüllungsböden ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass ein Übergang der Schadstoffe zu dem Schutzgut menschliche Gesundheit ausgeschlossen wird. Die Verbringung von Bodenaushub aus dem Plangebiet bedarf der Zustimmung der StädteRegion Aachen.

Aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte wird der Sportplatzunterbau vollständig entfernt und nach Aufbereitung zum Kanal- und Straßenbau teilweise wieder verwendet. Aushub- und Aufbereitung erfolgen unter gutachterlicher Begleitung.
Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche und im Bereich der Sportplatzasche ist bis zu einer Tiefe von 35 cm ein Bodenaustausch vorzunehmen oder unbelasteter Boden in 35 cm Höhe aufzufüllen.

Im Bereich sonstiger Flächen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Außenspielflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder ausgeschlossen werden kann.
- Auf unbefestigten Flächen sollte eine geschlossene Vegetationsdecke hergestellt werden.
- Spielsandflächen / Sandkästen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld sollten gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren versehen werden.
- Flächen, deren Nutzung Tätigkeiten einschließt, die mit einem Hand-zu-Mund-Kontakt einhergehen können, sind mit 30 cm unbelasteten Boden abzudecken.
- Im Bereich von Ziergehölzen, Randbepflanzungen etc. sollte eine Mulchschicht, alternativ eine 10 cm mächtige Schicht aus unbelastetem Erdreich aufgebracht werden.
- Im Abschnitt des öffentlichen Spielbereiches ist ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder grundsätzlich auszuschließen.

Darüber hinaus wird auf den Erlass des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW ‚Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder auf Kinderspielflächen' und die bei der Herstellung von Spielflächen erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

3. Baugrund

Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB gekennzeichneten gesamten Bebauungsplangebietes sind folgende Vorgaben und Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Die Baugrubensohle ist durch einen Bergbausachverständigen gemäß § 36 GewO abzunehmen.
- Der 3. Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und die innerhalb des Berichtes in Kapitel 8 formulierten Empfehlungen sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Teilbereiche sind folgende Vorgaben und Empfehlungen zu berücksichtigen:

Abbauzone 2

- Kippempfindliche Einrichtungen des Spielplatzes sind so zu gründen, dass eine Freilage von 2 m Durchmesser ohne Gefährdung spielender Kinder möglich ist.
- Alle Garagen sind auf einer bewehrten Bodenplatte zu gründen, die auf eine mögliche Freilage von 2 m bemessen ist.
- Grundstückseigentümer werden auf das Risiko von Tagesbrüchen hingewiesen. Bei deren Auftreten werden gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- Bei Bauvorhaben, die die Grenze der Abbauzone überschreiten, sind detaillierte Untersuchungen zur Bewertung des einzelnen Standortes erforderlich. Danach kann entschieden werden, welche baulichen Zusatzmaßnahmen notwendig sind.

Schachtschutzzone
- Einwirkungen auf die Zufahrtsstraße können durch einfache bautechnische Zusatzmaßnahmen wie die Verwendung von L-Steinen vermieden werden.

4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für das Bundesland NRW, Juni 2006. Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

5. Bodendenkmalpflege

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

6. Kampfmittelbeseitigung

Die Plangebietsfläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Deswegen wurde eine geomagnetische Bohrlochdetektion durchgeführt. Im Bereich des Bohrlochs 7 wurden möglicherweise Kampfmittel festgestellt. Vor Durchführung weiterer Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist die weitere Vorgehensweise mit dem KBD abzustimmen. Insgesamt kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

7. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die 1. Wohnung innerhalb eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine mögliche zweite Wohnung ist ein weiterer Stellplatz herzustellen. Innerhalb des WA 5 ist bei Realisierung von mehr als zwei Wohnungen je Gebäude ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.
Der zweite Stellplatz für die 1. Wohnung oder der notwendige Stellplatz für die 2. Wohnung innerhalb des WA 4 kann in der Fläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze und / oder Garagen ~~*des WA 3 oder*~~ des WA 5 nachgewiesen werden.

8. Fledermäuse

Für Neubauten wird der Einbau geeigneter einzelner Fledermaussteine in Form von Flach- oder Einbausteinen oder von speziellen Fledermausdachpfannen empfohlen, um Fledermäusen ein Quartier zu bieten (1 Einbaustein und 2 - 3 Dachpfannen pro Gebäude).
Die Rodung von fledermausgeeigneten Bäumen darf nicht während der Wochenstubenzeit erfolgen.

E PFLANZLISTEN

- **Pflanzliste 1**

  Gehölze

Weißdorn	Crataegus monogyna 2 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Salweide	Salix caprea 2 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Hasel	Corylus avellana 2 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Schlehe	Prunus spinosa 2 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100

- **Pflanzliste 2**

  Bäume Grünfläche ‚Spielplatz‘

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus exelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

- **Pflanzliste 3**

  Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn ‘Cleveland’	Acer platanoides ‘Cleveland’