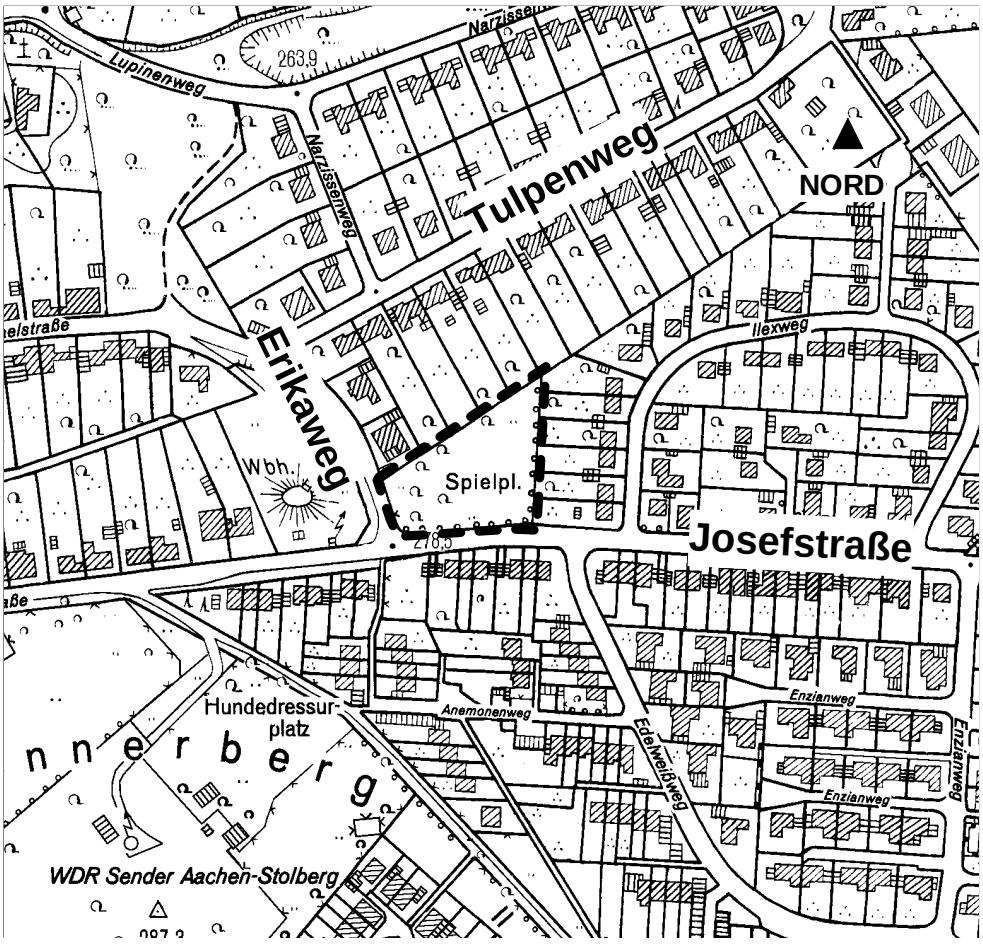
STADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Entwicklung und Planung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 162 "KiTa Josefstraße / Erikaweg" Stolberg Donnerberg



© Katasteramt der StädteRegion Aachen Nr. 749/2003

Stolberg , im September 2012

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Kindertagestätte - KiTa - mit ***max.*** ***** drei Gruppen und der zugehörigen Stellplätze zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, und 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe (höchster Punkt des First oder der Attika, gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt maximal 10,50 m.
Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

A.3 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4 grünordnerische Festsetzungen; Einfriedungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

A.4.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Im Rahmen der Baumaßnahmen abgängige Gehölze sind durch standorttypische, heimische Gehölze der Pflanzlisten zu ersetzen.

A.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen oder als Heckenpflanzungen aus standtorttypischen, heimischen Gehölzen der Pflanzliste und bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig.

B. Hinweise

B.1 In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg weit verbreitet, mit erhöhtenSchwermetallgehalten zu rechnen. Auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen. Ein Anbau von Nutzpflanzen sollte, wenn ausreichender Bodenaustausch bis zur Wurzeltiefe nicht möglich ist, nur in Pflanzgefäßen erfolgen.

B. 2 Bei der Planung und Anlage von Außenspielflächen sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Offene, unbedeckte und unbefestigte Bodenflächen sollten vermieden werden.

Außenspielflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder ausgeschlossen werden kann. Auf unbefestigten Flächen ist eine geschlossene Vegetationsdecke (z.B. Rasen) herzustellen.

Flächen, deren Nutzung auch Tätigkeiten einschließt, die mit einem Hand-zu-Mund-Kontakt einhergehen können (z.B. Grabetätigkeit), sind mit 30cm unbelastetem Boden abzudecken.

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

Im Bereich von Ziergehölzen, Randbepflanzungen bzw. Hecken kann durch die Aufbringung einer Mulchschicht, alternativ einer 10 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Erdreich, eine ausreichende Bodenabdeckung hergestellt werden.

B.3 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse R 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich eine tektonische Verwerfung, die bei Gründungsaufführungen zu berücksichtigen ist.*

B.4 Im Plangebiet ist mit der Bildung von Staunässe und hohen Grundwasserständen zu rechnen. In den Boden einbindende Bauteile sind ausreichend gegen Nässe zu schützen. Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

**** Ergänzungen nach der Offenlage kursiv***