KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 169
'Ehemalige Propst-Grüber-Schule'



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Entwurf

Stand 19. Juni 2017

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 0,1 zulässig.

2.3 Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO genannten Nebenanlagen zur Versorgung der Gebiete allgemein zulässig mit Ausnahme von Windenergieanlagen. Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4. Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Zulässig sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

4.2 In diesem Zusammenhang sind betriebsnotwendige Nutzungen und Einrichtungen wie Wohnnutzungen, Ladenlokale, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sofern sie in ihrer Nutzung den zulässigen Anlagen zugeordnet und diesen untergeordnet sind, zulässig.

5. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

5.1 Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Für die mit 'a' gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

6.2 Für die mit 'b' gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

7.1 Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Bäume unter Berücksichtigung heimischer Baumarten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. Pflanzliste).

B Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachform

1.1 Die Dachneigung darf 25° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen. Die vorgenannten Festsetzungen gelten auch für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen u. ä. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind zulässig.

1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer.

2. Dachgauben, Zwerchgiebel

2.1 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf 3/5 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten von Dachgauben sind auf 2,50 m zu begrenzen.

2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.

2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 0,75 m betragen.

2.4 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50 m zu begrenzen.

3. Dacheindeckung

3.1 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

C Kennzeichnungen

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Baugrund

Aufgrund des inhomogenen Untergrunds sind im gesamten Geltungsbereich objektbezogene Baugrunduntersuchungen für die Erstellung eines Gründungskonzeptes erforderlich. Das gesamte Plangebiet ist entsprechend gekennzeichnet.

Schallschutz

Der südliche Teil des Allgemeinen Wohngebiets ist als WA* gekennzeichnet, da dieser Bereich durch die Schallemissionen der angrenzenden Sportanlagen belastet ist. Zum Schutz der geplanten Bebauung im gekennzeichneten Bereich sind im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen nachzuweisen, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sichern. Zu diesem Zweck ist eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Allgemeinen Wohngebiet WA* festgesetzt.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist mit verstärkten Setzungen zu rechnen. Dies ist bei einer möglichen Bebauung zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch konkrete objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu klären.

3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Teile des Plangebiets sind – mit Ausnahme einer Fläche im Südosten – im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen als altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Dabei handelt es sich um die Flächen Nr. 5203/0130, 5203/0131 sowie 5203/3002. Die Abgrenzung kann der nebenstehenden Abbildung 'Auszug Altlastenkataster' entnommen werden.

In einer gutachterlichen Stellungnahme[1] wird festgestellt, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme mit einer weitreichenden Umgestaltung des Geländes zu rechnen ist. Dabei ist gem. DIN 19731 und DIN 18915 Bodenmaterial von unterschiedlicher Qualität beim Ausbau und bei der Lagerung getrennt zu halten. Es wird empfohlen, nach Fertigstellung der Bauten gezielt in vorgesehenen Freiflächen nachträgliche Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden→Mensch durchzuführen. Die Untersuchungen sind auf die geplanten Nut-

[1] Bebauungsplan 169 'ehem. Propst-Grüber-Schule' in Stolberg-Büsbach – Gutachterliche Stellungnahme zu den Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen (A70.4 Bodenschutz und Altlasten), Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH (2017)

zungen der Freiflächen abzustellen. Auf Basis der Ergebnisse ist festzulegen, in welchen Teilflächen eine Bodenüberdeckung mit welcher Mächtigkeit notwendig ist und ob zuvor ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss. Dabei sind die Vorgaben des Altlastenerlasses NRW[2] zu berücksichtigen.

Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Kupferstadt Stolberg und dem Investor geregelt. Die o.g. Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und zu überwachen.

D Hinweise

1. Bodenverhältnisse

In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die "Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für das Bundesland NRW, Juni 2006.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, 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.

4. Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurden keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenblindgängern und Kampfmitteln mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen zu treffen sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

---

[2] Altlastenerlass - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren - Nordrhein- Westfalen - vom 14.03.2005 (MBl. Nr. 24 vom 27.5.2005 S. 582) Gl.-Nr.: 2311

5. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung heimischer Tiere

Für Rodungsarbeiten sowie für den Gebäuderückbau beim Abriss des Nebengebäudes ist ein Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar einzuhalten. Ab Anfang März sind bei dem Abriss sämtlicher Gebäude längere Unterbrechungen in den Arbeiten zu vermeiden, um einer Besiedlung möglicherweise im Zuge der Abrissarbeiten neu entstehender potenzieller Fledermausquartiere vorzubeugen. Sollten dennoch Fledermäuse gefunden werden, sind die Abbrucharbeiten sofort zu stoppen und Rücksprache mit der zuständige Fachbehörde zu nehmen.

Ersatz von Spaltenquartieren für Fledermäuse

An geeigneten Bereichen der neuen Baukörper oder an Bestandsgebäuden im Umfeld sind drei Fledermauskästen anzubringen (Hangstellen in einer Höhe von 4 bis 6 m mit freiem Anflug, bevorzugte Ausrichtung nach S, SO, SW; Beispiele für geeignete Quartier-Kastentypen siehe Artenschutzfachliche Begleitung zum Rückbau der Bestandsgebäude bezüglich Fledermäusen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 2017). Alternativ ist eine konstruktive Quartierschaffung, z.B. unter Attiken möglich (hierzu Abstimmung im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde bzgl. Eignung (Bauweise, Material).

6. Regelwerke, Farbe Dacheindeckung

Der im Bebauungsplan angeführte 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.

E Pflanzliste

Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*

Die genannten Sorten dürfen auch als schmalkronige Züchtungen verwendet werden.