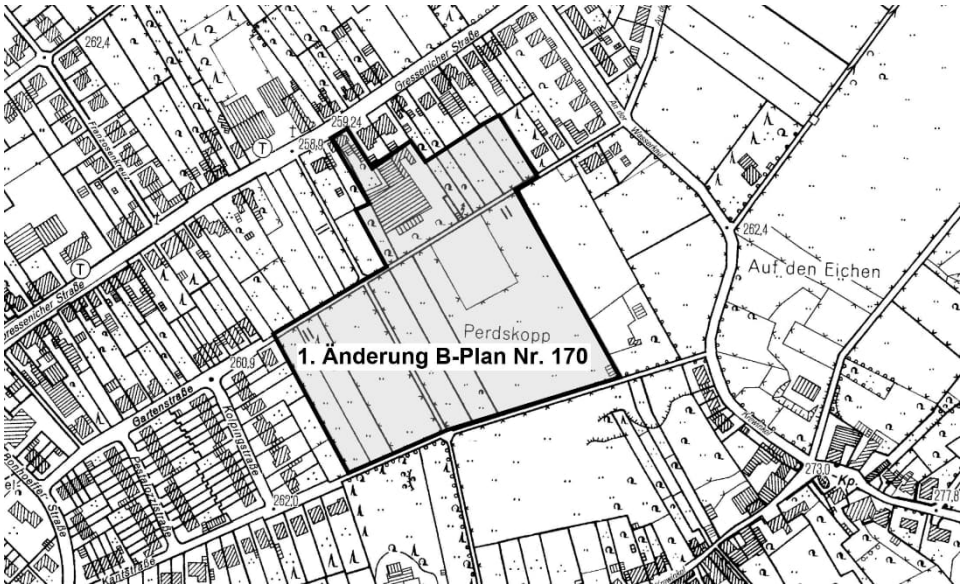
KUPFERSTADT STOLBERG
(Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen und Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 „Wohnpark an der Gressenicher Straße“



© 2023 Bezirksregierung Köln, TIM-online

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das allgemeine Wohngebiet wird untergliedert in die Teilbereiche WA1 bis WA4.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke
- in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 nicht zulässig sind.

1.3 Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der GRZ ist durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ 2 von 0,8 zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Tiefgaragendecke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 1,0 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt und die Geländeoberfläche den „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß Festsetzung 9.1 und 9.3 entsprechend begrünt wird.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudegesamthöhe (GH) und der Traufhöhe (TH) bestimmt. Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen ihrer Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.

2.3 Die Gebäudegesamthöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudegesamthöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.

2.4 Die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern wird als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung definiert.

2.5 Bei Flachdächern gilt nur die Festsetzung für die Gebäudegesamthöhe (GH).

2.6 Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige Grundstück grenzenden fertig ausgebauten Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (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 festsetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

2.7 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen, die von den Verkehrsflächen abgewandt und parallel zu diesen liegen, dürfen unter Wahrung der Abstandsflächen i. S. d. § 6 BauO NRW durch Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen, Garagen und Tiefgaragen um maximal 3,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3
- sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie (Aufstellfläche) mindestens 5,0 m betragen,
- sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind
- überdachte Stellplätze (Carports) nur in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig und
- Stellplätze innerhalb und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig.

4.3 In den „Flächen für Stellplätze“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und Plätzen für Abfallbehälter ausgeschlossen. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 bleiben hiervon unberührt.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind je Wohngebäude höchstens neun Wohnungen zulässig.

5.3 Ein Wohngebäude wird als ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenend-, Reihenmittel- oder Mehrfamilienhaus definiert.

6. Flächen für den sozialen Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

6 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ein Drittel der gesamten neuen Wohneinheiten (WA2 und WA3) so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 In den „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ sind sämtliche Nebenanlagen, Einfriedungen und Hecken untersagt.

7.2 In den als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen, die von den nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Sichtdreiecken überlagert werden, sind Stellplätze unzulässig. Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage ist der Höhenbezugspunkt BP 1.

8. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und 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.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Hiervon ausgenommen sind die gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 zulässigen Anlagen.

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind mindestens 30 % der Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) von Einzel- und Doppelhäusern gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen im WA3 kann ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden. Das WA4 ist allgemein von der Festsetzung ausgenommen.

9.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW wird festgesetzt, dass Einfriedungen in den Vorgärten nur in Form von gebietsheimischen, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind. Als Vorgartenfläche gilt die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gerichteten Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung.

9.4 Stein-, Kies-, Schotter- oder Pflasterflächen (einschl. Rasengitter-/Rasenfugensteinen) sind in den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern sie eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten, sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 zulässigen Anlagen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind unzulässig.

9.5 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ ist eine Obstwiese mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Raster von 12,0 m × 14,0 m, Veredelungspunkt mindestens 200 cm, Mindestqualität Hochstamm 2 × v., StU 10-12 cm, anzupflanzen und mit einem geeigneten Pflanzgerüst auszustatten. Zu den äußeren Grenzen der Flächen „M1“ dürfen die Bäume einen Abstand von 10 m einhalten.

Pflanzliste 1: Hochstamm-Obstsorten Mindestqualität: 2 × v., StU 10-12 cm	
Apfelsorten Malus	
Ananasrenette	Kaiser Wilhelm
Berlepsch (Freiherr von)	Klarapfel
Bohnapfel (Rheinischer)	Landsberger Renette
Cornelis Hausapfel = Aachener H. (Lokalsorte)	Luxemburger Renette
Croncels	Ontario
Danziger Kantapfel	Prinzenapfel
Doppelter Hausapfel (Lokalsorte)	Rhein. Winterrambur
Eifeler Rambur = Breitauge (Regionalsorte)	Rhein. Krummstiel
Geheimrat Oldenburg	Riesenboiken
Gelber Bellefleur	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel	Roter Bellefleur
Gelbe Schafsnase (Regionalsorte)	Roter Boskoop
Goldparmäne	Roter Eiserapfel
Graue Herbstrenette	Rheinisches Seidenhemdchen (Regionalsorte)

Grauschale (Lokalsorte)	Schöner aus Nordhausen
Gravensteiner	Schöner von Boskoop
Horneburger	Triumpf aus Luxemburg (Regionalsorte)
Jakob Fischer	Weißer Winterglockenapfel
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Kaiser Alexander	
Birnensorten Pyrus	
Alexander Lucas	Gute Graue
Beggendorfer Mehlbirne (Lokalsorte)	Gute Luise
Birne von Tongeren	Juffernbirne (Lokalsorte)
Bunte Julibirne	Köstliche aus Charneux
Clapps Liebling	Madame verte
Conference	Münsterbirne (Lokalsorte)
Frühe aus Trevoux	Nordhäuser Forellenbirne
Gellerts Butterbirne	Pastorenbirne
Gräfin von Paris	
Pflaumensorten Prunus domestica	
Althans Reneclaude	Königin Viktoria
Anna Späth	Nancymirabelle
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Große grüne Reneclaude	The Czar
Hauszwetsche	Wangenheims Frühzwetschge
Süßkirschensorten Prunus avium	
Büttners rote Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe	Kassins Frühe Herzkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Scheider Späte Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche	
Sauerkirschsorten Prunus cerasus	
Ludwigs Frühe	Morellenfeuer
Ungarische Traubige	Schattenmorelle

9.6 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ sind zudem insgesamt 5 Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm 3 × v., StU 20-25 cm anzupflanzen und in das Pflanzraster gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9.5 zu integrieren.

Pflanzliste 2: Bäume I. Ordnung Mindestqualität: HSt., 3 × v. StU 20-25 cm	
Eiche	Quercus robur
Kastanie	Castanea sativa
Walnuss	Junglans regia

9.7 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ sind insgesamt 3 Steinkauzröhren auf Drei-Böcken zu installieren.

9.8 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2“ ist eine freiwachsende Strauchbepflanzung gemäß der Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 2,0 m × 2,0 m als Gruppen zu je 3-5 Exemplaren anzupflanzen.

Entlang der Hecke ist ein 2,0 m hoher blickdichter Sichtschutzzaun aufzustellen. Der Sichtschutzzaun ist so lange zu erhalten, bis die Hecke die Funktion des Sichtschutzzaunes übernehmen kann, mindestens jedoch 5 Jahre.

Pflanzliste 3: Sträucher Mindestqualität: 2 × v., 80-100 cm	
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

9.9 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ ist durch Mahd auszuhagern. Zu Beginn der Maßnahme ist eine dreimalige Mahd im Jahr vorzunehmen. Die Frequenz kann über den Nutzungszeitraum reduziert werden. Hierbei gilt, dass eine Wuchshöhe von 25 cm nicht überschritten werden darf und die jeweils erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 1. Mai stattfinden darf. Das Mahdgut ist nach der Mahd umgehend abzufahren.

Ein mindestens 3,0 m breiter und 120,0 m langer Blühstreifen ist von der Mahd auszusparen und mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 oder 7 einzusäen. Außerdem ist darauf zu achten, dass die für den Blühstreifen ausgewählten Arten mehrjährig sind, damit eine langfristige Wirkung erzielt wird. Alternativ kann der

Blühstreifen auch mit einem Übertragverfahren aus bestehenden Beständen von regionalen Spenderwiesen in der näheren Umgebung hergestellt werden.

Der Blühstreifen ist parallel zu den Baumreihen anzulegen und hat 2 bis 3 Jahre am selben Ort zu verbleiben. Beim Wechsel ist durch Mahdgutübertrag sicherzustellen, dass die zu Beginn eingesäten Arten erhalten bleiben. Hierdurch kann ein erneutes Einsäen mit Regiosaatgut entfallen.

Die Untergliederung in zwei Blühstreifen ist zulässig, wenn eine Breite von 3,0 m je Blühstreifen nicht unterschritten und der Mindestwert für die Länge in Summe eingehalten wird. Die Blühstreifen dürfen in unterschiedlichen Ausrichtungen angeordnet werden. Damit Kleinsäuger begünstigt werden, ist darauf zu achten, die Blühstreifen in der Nähe von vorhandenen Gehölzbeständen anzubringen.

9.10 Von der Mahd gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9.9 darf abgewichen werden, wenn stattdessen eine Beweidung mit einer maximalen Besatzgröße von 2 Großvieheinheiten/ ha erfolgt und alle Gehölze (Bäume und Sträucher) mit einem Verbissschutz geschützt werden. Hiervon ausgenommen sind die mit dem zeichnerischen Hinweis „Beweidung unzulässig“ markierten Flächen.

9.11 Die Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9.5 bis 9.10 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern sowie bei Funktionsverlust gleichwertig zu ersetzen. Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig.

Für Baumausfälle sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wenn die folgenden Parameter erfüllt werden:
- Ausfälle über 10 % in den ersten 10 Jahren nach Abnahme
- Ausfälle über 20 % in den ersten 20 Jahren nach Abnahme

Es ist ein Erziehungsschnitt (1 × jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

In der Anwuchsphase (2 Jahre nach Anpflanzung) sind alle Gehölze (Bäume und Sträucher) bei Trockenheit ausreichend zu wässern.

9.12 Die bestehenden Weidezäune sind in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ und „M2“ zu erhalten. Entlang der zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dürfen die bestehenden Zäune durch insgesamt zwei jeweils maximal 7,0 m breite Weidezauntore unterbrochen werden.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ werden folgende Rechte eingeräumt:
- Die Versorgungs- und Leitungsträger erhalten ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen.
- Die Bewohner und Eigentümer der im WA1 gelegenen und unmittelbar an die „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ angrenzenden Grundstücke erhalten ein unbeschränktes Geh,- Fahr- und Leitungsrecht.

11. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

11.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 müssen bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen eine äquivalente CO_2-Einsparung nachgewiesen wird. Die Gewinnung und Nutzung von oberflächennaher Erdwärme mit Sonden ist jedoch nicht zulässig.

11.2 Die Dachfläche wird als die gesamte tatsächliche Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) 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. Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

11.3 Die nachfolgenden Dachflächen sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 6 cm und die entsprechenden Pflanzen.

- 100 % der nutzbaren Dachflächen von Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 10 Grad im WA2 und WA3. Von anderen Dachnutzungen wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches gelten im Sinne dieser Festsetzung als nicht nutzbar. Zur nutzbaren Dachfläche zählen auch Flächen, auf denen PV-Anlagen errichtet werden.
- 100 % der Dachflächen von Garagen und Carports im WA1 bis WA4.

12. Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unter 9.5 bis 9.8 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn gutachterlich belegt ist, dass die Maßnahmen auf den genannten Flächen als Ersatzrevier für den Steinkauz abgenommen wurden.

13. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

13.1 Dachgestaltung

13.1.1 Im WA1 (Bestand) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad zulässig.
Im WA2 und WA3 sind nur die folgenden Dachformen zulässig:

- Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad

- Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad

Im WA4 sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad zulässig.

13.1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

13.1.3 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer (25 bis 40 Grad) dürfen nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Materialien verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 „classic semi matt“ ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7022, 7024, 7043, 9007, 9023.

13.2 Dachaufbauten

13.2.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln, Gauben und sonstigen Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie.

13.2.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,5 m zu den Ortgängen von Zwerchgiebeln, Gauben und sonstigen Dachaufbauten freizuhalten. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien sind in dem vorgenannten Abstand zulässig.

13.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

13.3.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf im Vorgartenbereich an die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen angeglichen werden.

13.3.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen maximal 1,0 m im Verhältnis zum Ursprungsgelände betragen.

13.3.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten.

13.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 4 sowie als durchlässige, nicht blickdichte in Heckenpflanzungen integrierte Zäune ohne jegliche Einflechtungen zulässig. In den Vorgartenbereichen (Definition siehe 9.2) sind die Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Pflanzliste 4: private Einfriedung durch festgesetzte Hecken **Pflanzenqualität: Sträucher, mind. 40–60 cm hoch; 2 × v.** *Teile dieser Pflanze enthalten giftige Substanzen.	
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster*	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Rotbuche	Fagus sylvativa
Buchsbaum*	Buxus sempervirens

HINWEISE

1. Altlastenverdachtsflächen

Die als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123“ gekennzeichneten Flächen sind betroffen von der im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen geführten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk).

Die als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/0500“ gekennzeichneten Flächen sind betroffen von der im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen geführten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/0500 (Schädliche Bodenveränderung).

Bei der Umnutzung des Standortes ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen. Alle Erd- und Abbrucharbeiten, insbesondere Entsiegelungen sind gutachterlich zu begleiten. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist zu bewerten.

2. Bodenveränderungen durch Schwermetalle

Gemäß vorangegangenen Untersuchungen des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig liegen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für v. a. Schwermetalle vor. Im Rahmen einer detaillierten Bodenuntersuchung nach BBodSchV wurden insgesamt 16 Oberflächenmischproben entnommen (BGU, 2024). Die Ergebnisse zeigen Überschreitungen der Prüfwerte für Blei, Arsen und Cadmium im Bereich der Wohngebiete sowie für Blei im Bereich der Ausgleichsflächen. Nach Bundesbodenschutzgesetz und Altlastenverordnung sind bei Prüfwertüberschreitungen weitere Maßnahmen erforderlich.

Bereits eine Einschränkung des direkten Kontakts zwischen Boden und Mensch durch eine ausreichende Abdeckung des Bodens, z. B. eine geschlossene Vegetationsdecke, kann eine Gefährdung unterbinden. Dabei ergeben sich z. B. die folgenden Möglichkeiten für die Gestaltung von Außenanlagen:

- Offene, unbedeckte und unbefestigte Bodenbereiche sind zu vermeiden.
- Garten- und Außenspielflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt ausgeschlossen wird. Auf unbefestigten Flächen ist auf eine geschlossene Vegetationsdecke (z. B. Rasen) zu achten. Spielsandflächen/Sandkästen und das unmittelbare Umfeld sind gegen den anstehenden Boden mit Grabsperren (z. B. Geotextil, Schotterpackung, Pflasterung) zu versehen. Die Flächen von Spielgeräten oder Klettergerüsten sind mit Fallschutzplatten o. Ä. zu versehen.
- Weitere Flächen, deren Nutzung auch Tätigkeiten einschließt, die mit einem Hand-zu-Mund-Kontakt einhergehen können (z. B. Grabetätigkeit), sind mit 30 cm unbelastetem Boden abzudecken.
- Im Bereich von Ziergehölzen, Randbepflanzungen bzw. Hecken kann durch die Aufbringung einer Mulchschicht eine ausreichende Bodenabdeckung hergestellt werden.
- Bei der Anlage von Nutzgärten sind die Anbau- und Verzehrempfehlungen der Kupferstadt Stolberg für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten zu beachten.

3. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf Kampfmittel. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Stellplätze

Bei der Bereitstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Stolberg zu beachten.

5. Bodendenkmäler

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal. § 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (Kupferstadt Stolberg, Untere Denkmalbehörde, Zweifaller Straße 277, 52223 Stolberg, Tel.: 02402 13-409) und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0; Fax: 02425 9039-99) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde telefonisch oder schriftlich unter eine Woche im Voraus anzuzeigen.

6. Allgemeiner Gewässerschutz

- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend den Grund- und Schichtenwasserverhältnissen geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen.)

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen o. Ä. sind aufgrund des Wasserschutzgebiets nicht zulässig.

- Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstgrundwasserleiters auszuschließen. Bei Bohrarbeiten im Karstuntergrundwasserleiter darf nur Trinkwasser als Spülzusatz (bei Bohrungen im Einzugsgebiet von Wasserschutzgebieten) zur Anwendung kommen. Siehe Merkblatt DWA [W116].

7. Geologie/Untergrundgefahren

- Unterirdische Hohlräume sind aufgrund von Verkarstung nicht auszuschließen.

- Die den Kluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind im Plangebiet unterschiedlich mächtig.

8. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Gressenich ist der Erdbebenzone 3 und der geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

9. Baugrunduntersuchung

Der Geologische Dienst empfiehlt, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

10. Artenschutz

Bei der Umsetzung von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baufeldfreimachung

  Um einer Zerstörung von besetzten Quartieren oder Nestern in vorhandenen Gehölzen oder Gärten vorzubeugen, sollten entsprechende Strukturen außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum von Ende Oktober bis zum 28. Februar entfernt werden.

- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

  Es ist es zu beachten, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z. B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum von etwa 590 nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße vor einer kaltweißen Beleuchtung zu bevorzugen sowie ein möglichst geringer Anteil abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen auf ein artenschutzrechtlich verträgliches Maß minimiert werden. Die Umweltverträglichkeit kann darüber hinaus durch die Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen oder eine Beleuchtungsregulierung (Dimmer) optimiert werden.

- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

  Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, das Risiko eines Vogelschlages an Glasscheiben zu minimieren. Insbesondere im Rahmen der Planung eines neuen Gebäudes kann die Problematik rechtzeitig und konstruktiv gelöst werden. Anbei folgt eine kurze Übersicht:

- allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche
- keine Übereck-Glasflächen
- keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), gegeben beim Einsatz von handelsüblichem Floatglas
- Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mindestens 25 % der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas)
- Anbringen von vorgehängten Jalousien, Lamellen etc. an der Außen- oder Innenseite

Handelsübliche schwarze Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.

11. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf diversen Erzen verliehenen Bergwerksfeld „Diepenlinchen“ sowie über dem vormals auf Kupfererz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Diepenlinchen I“. Aufgrund gutachterlicher Untersuchungen ist davon auszugehen, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Gefahr vom Bergbau ausgeht.

12. Erlaubnisfeld

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „GEObservatorium“. Inhaberin der erteilten Erlaubnis ist die RWTH Aachen University. Die erteilte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

13. Luft-Wärmepumpen

Im allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplans ist bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb der Luft-Wärmepumpe ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit zum nächstgelegenen zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass für Luft-Wärmepumpen, die außerhalb der Baugrenzen dieses Bebauungsplans errichtet werden, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erfolgen muss.

14. Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten (z. B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau) sind die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten. Insbesondere ist der erforderliche Bodenabtrag nach Ober- und Unterboden zu trennen, fachgerecht zwischenzulagern (Oberbodenmiete ≤ 2,0 m, Unterbodenmiete ≤ 3,0 m) und möglichst am Standort wieder sachgerecht einzubauen. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden. Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute und nicht befestigte Flächen zu begrünen.

15. Farbgebung von versiegelten Flächen, Fassaden und Dachflächen

Für versiegelte Flächen sowie Fassaden und Dachflächen sollten helle Materialien verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen, wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.