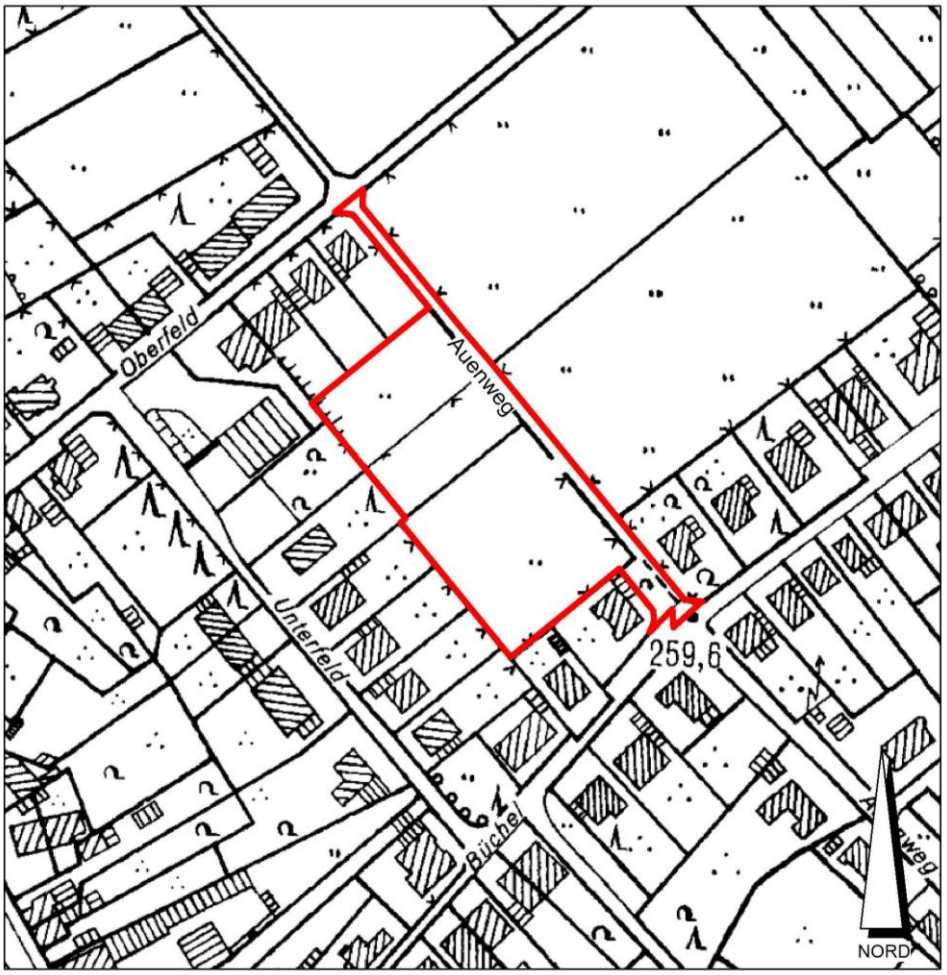
KUPFERSTADT STOLBERG
(Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 171 ‚Auenweg/Pützbenden‘



© Katasteramt der StädteRegion Aachen Nr. 749/2003

Stand 28. Januar 2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN NR. 171 ‚AUENWEG/PÜTZBENDEN'

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

A 2.1 Bezugshöhe ist der höchste Punkt in der Mitte der endausgebauten Verkehrsfläche vor dem zu bebauenden Grundstück.
Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

A 2.2 Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.

A 2.3 Bei Pultdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe. Die in der Planzeichnung angegebene Traufhöhe darf bei Pultdächern um 1,00 m überschritten werden.

A 2.4 Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Traufhöhe der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Vollgeschosses und der Bezugshöhe. Ein darüber hinausgehendes Geschoss ist nur als allseits zurückspringendes Staffelgeschoss mit < 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.

A 2.5 Bei allen Dachformen ergibt sich die maximale Gesamthöhe aus der Differenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.

A 2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe überschreiten.

A 3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind innerhalb des WA 1 maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 2 maximal vier Wohneinheiten zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Terrassen um maximal 2,00 m überschritten werden.

A 5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

A 5.1 Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

A 5.2 Die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie.

A 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

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

B 1. Dachgestaltung

B 1.1 Für die Hauptbaukörper in den WA 1 und WA 2 sind Flachdächer und Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig.

B 1.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden.
Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

B 1.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

B 2. Dachaufbauten

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

B 2.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten.

B 3. Freiflächen

30 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt diejenige Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen. Festgesetzte Flächen für Garagen gelten nicht als Vorgartenflächen.

C HINWEISE

C 1. Bodenschutz

In den Böden des Plangebietes ist wie im Raum Stolberg weit verbreitet mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

Das Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet u. a. den Grundstückseigentümer, die von schädlichen Bodenveränderungen ausgehenden Gefahren durch geeignete Maßnahmen abzuwehren. Auf den Grundstücken ist daher vorsorglich der direkte Kontakt mit den belasteten Böden zu unterbinden. Hierfür ist beispielsweise eine vollständig geschlossene Grasnarbe oder Abdeckung (Pflaster oder Splitt) ausreichend.

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

Offene Bodenbereiche, z.B. Pflanzstreifen sind
- im Bereich von Haus/Kleingärten mit 60 cm bzw. bis zur Wurzeltiefe
- im Bereich von Kinderspielflächen mit 35 cm und unbelastetem Boden (jeweils Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) abzudecken.

Ergänzend wird auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten“ der Stadt Stolberg verwiesen. Die Broschüre kann als pdf-Datei aus dem Internet unter http://www.stolberg.de heruntergeladen werden. Ein Anbau von Nutzpflanzen sollte, wenn ausreichender Bodenaustausch bis zur Wurzeltiefe nicht möglich ist, nur in Pflanzgefäßen erfolgen.

Auf das Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Quadriga Dezember 2018 wird hingewiesen.

C 2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

C 3. Bodendenkmalpflege

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

C 4. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung ist ein weiterer Stellplatz herzustellen. Innerhalb des WA 2 sind bei Realisierung von mehr als zwei Wohnungen je Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden.

C 5. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

C 6. Thermische Anlagen

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.