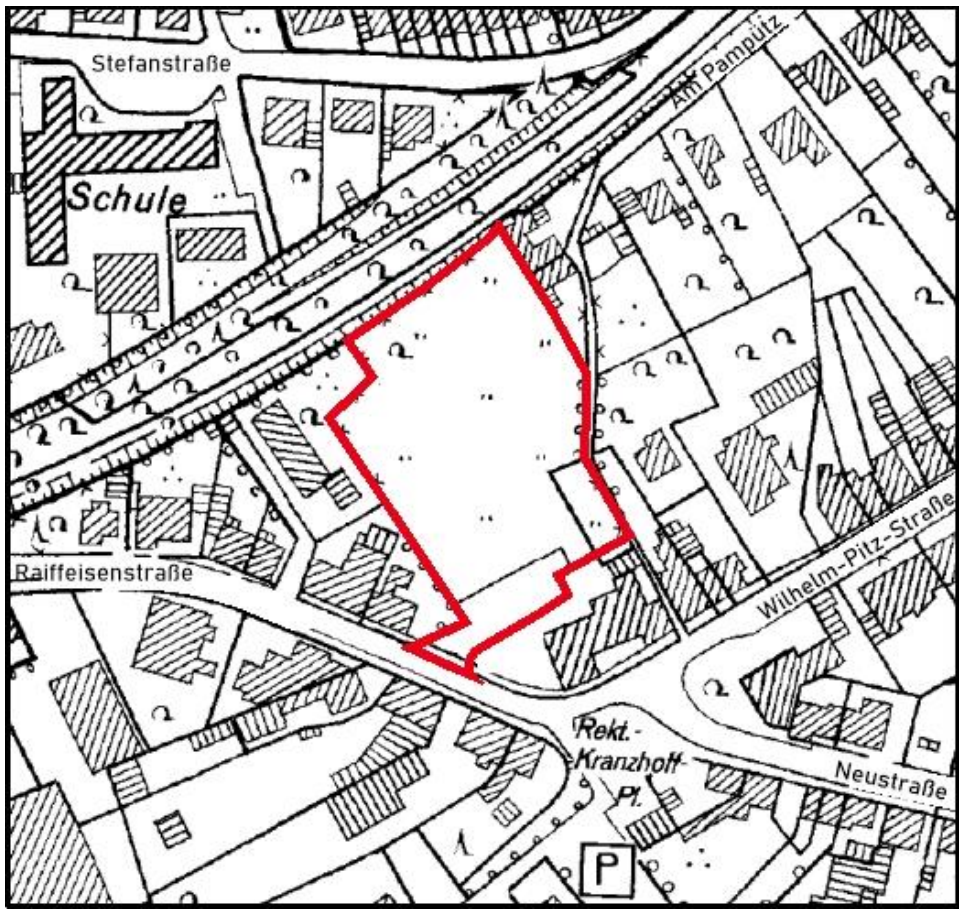
KUPFERSTADT STOLBERG
(Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 172 ‚Wohnen an der Raiffeisenstraße‘

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



© Katasteramt der StädteRegion Aachen

Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der Offenlage redaktionell ergänzt.

Stand 08. Dezember 2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 172 ‚Wohnen an der Raiffeisenstraße‘

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.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

A 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf überschritten werden

- durch Erschließungsflächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen, ausgenommen Terrassen, bis zu einem Wert von 0,7
- durch Flächen für Terrassen bis jeweils 15m² je Grundstück

A 2.2 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt in 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 2.3 Die maximale Traufhöhe bei Satteldächern ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.

A 2.4 Die maximale Firsthöhe bei Satteldächern ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.

A 2.5 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

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

Je Wohngebäude sind innerhalb des WA 1 und des WA 2 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften und Häuser innerhalb von Hausgruppen gelten als eigenständiges Gebäude.

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

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um maximal 2,00 m überschritten werden. Rückwärtige Bereiche sind die straßenabgewandten Seiten.

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

A 5.1 Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen inklusive der rückwärtigen Überschreitung der Baugrenze gemäß A 4. von 2 m zulässig.

A 5.2 Innerhalb der für Garagen zulässigen Flächen gemäß A 5.1 sind außerdem Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig.

A 5.3 Innerhalb des Plangebietes beträgt die Tiefe der Garagenzufahrten mindestens 5,50 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.

A 7. Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist ein heimischer Laubbaum der Art Spitzahorn (‚acer platanoides‘), mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Fläche ist in gesamter länge eine Lärmschutzwand entsprechend der angegebenen Mindesthöhen zu errichten.

Bei der Wahl der Materialien zur Abschirmeinrichtung ist entsprechend der Vorgabe der ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006, Kapitel 2 eine Schalldämmung der Konstruktion von mindestens 24 dB (Schalldämmung DL_R) mit einer Oberflächengestaltung zur Bahnseite entsprechend der Absorptionsgruppe A 2 mit DL_0 = 4-7 dB (absorbierend) zu berücksichtigen.

A 8.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen.
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß Nebenkarten 28 und 30 (Tag) und Nebenkarten 29 und 31 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Ab Immissionspegeln außen vor der Fassade oberhalb von 45 dB(A) nachts, die im gesamten Plangebiet ungünstig zu erwarten sind, sollten für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw.

fensterunabhängige Lüftungssysteme installiert werden, damit die nach DIN 1946 vorgesehene Belüftung sichergestellt wird und ein störungsfreier Schlaf im Inneren möglich ist.

A 8.3 Von den unter Punkt 8.2 getroffenen Festsetzung sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn durch einen Sachverständigen für den Schallschutz gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 und § 68 Abs. 1, Satz 1 BauO NRW vom 01.01.2019 nachgewiesen wird, dass diese Ausführungen auch schalltechnisch ausreichend sind.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

B 1. Dachgestaltung

B 1.1 Für die Hauptbaukörper in den WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° 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 entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

B 2.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten. Der Dachbereich zwischen First und einem dazu horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m ist von Dachgauben und Zwerchhäusern freizuhalten.

B 3. Vorgartenflächen

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. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.

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.

Im Rahmen der Baurealisierung ist die DIN 19369 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ anzuwenden. Demnach sind zwischen einem bodenkundlichen Baubegleiter und dem Umweltamt der Stadt Aachen relevante Maßnahmen zum Bodenschutz abzustimmen und in einem Konzept zum baubegleitenden Bodenschutz darzulegen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist zu dokumentieren.

C 2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 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. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fund-

stelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

C 4. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind im WA 1 und WA 2 für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung ist ein weiterer Stellplatz herzustellen.

C 5. *Grundstücksentwässerung*

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser aller befestigten Flächen sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig. *Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.*

C 6. Thermische Anlagen

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

C 7. Klima- und Kühlanlagen

Beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Anlagen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten. Die zulässigen Geräuschimmissionen (z.B. in allgemeinen Wohngebieten nachts 40 dB(A) für Schlaf- und Wohnräume) dürfen nicht überschritten werden.