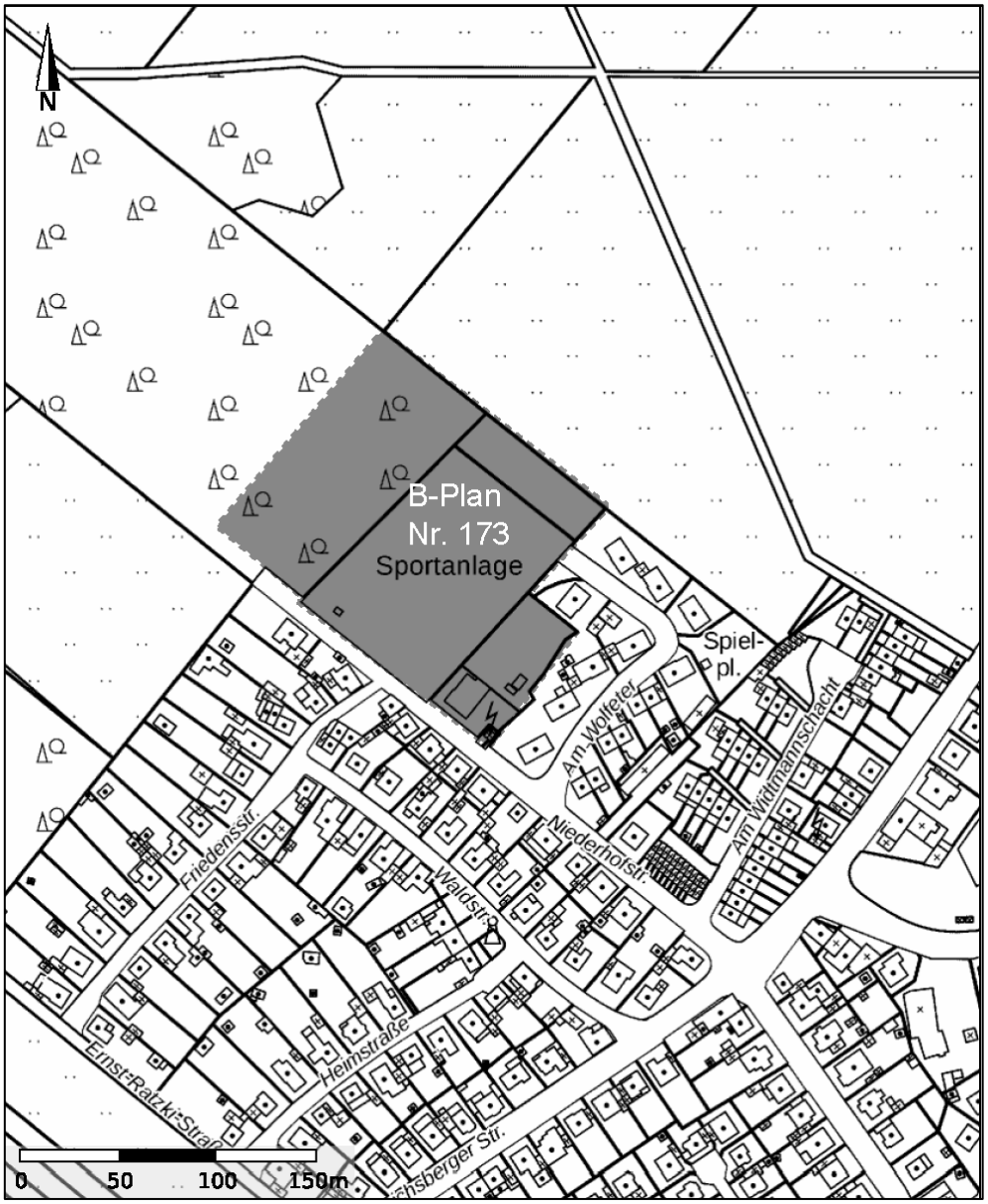
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 173 „Wohngebiet Niederhofstraße“



© 2017 Bezirksregierung Köln, TIM-online

Stand: *10.11*.2021

Nach der Offenlage erfolgte redaktionelle Änderungen / Ergänzungen sind in Rot und kursiv dargestellt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Sportliche Zwecke

in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 nicht zulässig sind.

1.2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

2.4. Die Traufhöhe (TH) bei Pultdächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung. Die in der Planzeichnung angegebene maximale Traufhöhe (TH) darf bei Pultdächern um 1,00 m überschritten werden.

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

2.6. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige Grundstück grenzenden 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.

2.8 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 mind. 1,0 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt und die Geländeoberfläche entsprechend den „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ unter 6.4 und 6.6 begrünt wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenzen dürfen für Terrassen, Wintergärten, Balkone, Vordächer und Tiefgaragen um max. 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 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie (Aufstellfläche) muss mindestens 5,0 m betragen.

4.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

4.4 Innerhalb der „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, Fahrradstellplätzen und Plätzen für Abfallbehälter ausgeschlossen.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude höchstens neun Wohnungen zulässig.

5.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Reihenhaus (Reihenmittel- oder Reihenendhaus) ist nur eine Wohnung zulässig.

5.3. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenend-, Reihenmittel- oder Mehrfamilienhaus, das auf einem eigenen Flurstück errichtet wird.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche~~n~~ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ ist eine freiwachsende Strauchbepflanzung mit insgesamt 325 Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind als Gruppen zu je 5-8 Exemplaren anzupflanzen.

Pflanzliste 1: Sträucher **Mindestqualität: 60-80 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 2 x 2 m**		
Deutscher Name	**Lateinischer Name**	**Maximale Anzahl**
Weißdorn	Crataegus monogyna	75
Hasel	Corylus avellana	74
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus	74
Liguster	Ligustrum vulgare	74
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	74
Schlehe	Prunus spinosa	74
Wildrose	Rosa canina	74
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	74
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	74

6.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche~~n~~ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2“ ist eine freiwachsende Baum- und Strauchbepflanzung mit insgesamt 97 Bäumen gemäß der Pflanzliste 2 sowie 228 Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind einzeln außerhalb sowie innerhalb einer Gruppe von Sträuchern zu pflanzen, während die Sträucher als Gruppen zu je 5-8 Exemplaren anzupflanzen sind.

Pflanzliste 2: Bäume **Mindestqualität: Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, Wuchshöhe 200-250 cm**		
Deutscher Name	**Lateinischer Name**	**Maximale Anzahl**
Feldahorn	Acer campestre	20
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	20
Eberesche	Sorbus aucuparia	19
Hainbuche	Carpinus betulus	19
Vogelkirsche	Prunus avium	19

6.3. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche~~n~~ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M3“ ist eine freiwachsende Baum- und Strauchbepflanzung mit insgesamt 49 Bäumen gemäß der Pflanzliste 3 sowie 114 Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind einzeln außerhalb sowie innerhalb einer Gruppe von Sträuchern zu pflanzen, während die Sträucher als Gruppen zu je 5-8 Exemplaren anzupflanzen sind.

Pflanzliste 3: Bäume **Mindestqualität: Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, Wuchshöhe 200-250 cm**		
Deutscher Name	**Lateinischer Name**	**Maximale Anzahl**
Rotbuche	Fagus sylvatica	10
Esche	Fraxinus excelsior	10
Stieleiche	Quercus robur	10
Winterlinde	Tilia cordata	10
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	9

6.4. Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Hiervon ausgenommen sind die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen Anlagen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 30 % der Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) von Einzel- und Doppelhäusern gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorgartenbereiche von Reihenhäusern sind mindestens zu 20% gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen im WA1 kann ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden.

6.5. I.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW wird festgesetzt, dass Einfriedungen in den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) nur in Form von gebietsheimischen, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind.

6.6. Stein-, Kies-, Schotter- oder Pflasterflächen (einschl. Rasengitter-/Rasenfugensteine) sind in den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern diese eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten, sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4 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.

7. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Mit Geh- und Leitungsrecht belasteten Fläche“ werden dem Leitungsträger folgende Rechte eingeräumt:

- Unterhaltung der vorhandenen Wasserleitungen, Nebenanlagen und Hausanschlüsse
- Begehung der Fläche

7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „mit Geh- und Leitungsrecht belasteten Fläche“ sind die Errichtung von Mauern und Zäunen, das Anpflanzen tiefwurzelnden Pflanzen sowie das Aufstellen von nicht-mobilen Pflanztrögen, welche den Bestand oder Betrieb der Wasserleitung beeinträchtigen oder gefährden, unzulässig.

8. Gestalterische Festsetzungen

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

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Innerhalb des WA1 werden Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5 Grad festgesetzt.

8.1.2 Innerhalb des WA2 werden Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

8.1.3 Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 25-40 Grad festgesetzt.

8.1.4 Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 10 - 25 Grad festgesetzt.

8.1.5 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende und nicht glänzende 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.

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

8.1.7 Die Flachdächer und Garagendächer sind mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

8.2 Dachaufbauten

8.2.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln, Gauben und sonstigen Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

8.2.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Zwerchgiebeln, Gauben und sonstigen Dachaufbauten freizuhalten.

8.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für eine zweite Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes ist ein weiterer unabhängig anfahrbarer Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden.

Für Wohngebäude, die (vollständig) mit öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln errichtet werden, ist für Wohnungen bis 82 m² Wohnfläche ein Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten, für Wohnungen mit mehr als 82 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ggfs. aufzurunden.

Für Wohngebäude gilt die Definition gem. Festsetzung Nr. 5.3.

2. Bodendenkmäler

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.

3. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

4. Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Thermische Anlagen

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

6. Bodenschutzmaßnahmen

6.1 Zur Unterbindung einer oralen oder inhalativen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffüberganges in Pflanzen ist für offene Bodenbereiche eine Überdeckung des belasteten Bodens mit unbelastetem Bodenmaterial (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA) in folgender Mächtigkeit vorzunehmen:

Haus – und Kleingärten:

- 60 cm bzw. bis zur Wurzeltiefe für Flächen, auf denen der Anbau von Nahrungspflanzen vorgesehen ist. Ein Anbau von Nutzpflanzen sollte, wenn ausreichender Bodenaustausch bis zur Wurzeltiefe nicht möglich ist, nur in Pflanzgefäßen erfolgen. Ergänzend wird auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten“ der Kupferstadt Stolberg verwiesen. Die Broschüre kann als pdf-Datei aus dem Internet unter http://www.stolberg.de heruntergeladen oder bei der Stadtverwaltung angefordert werden.
- 35 cm für sonstige Vegetationsflächen

Kinderspielflächen:

- 35 cm (+ Grabesperre im Bereich von Sandkästen)

Sonstige Grünflächen, Park- und Freizeitanlagen:

- 35 cm

Die vorgenannten Hinweise gelten für das gesamte Plangebiet~~,~~ *und somit* auch für die vormaligen Waldflächen.

6.2 Die vorhandene Sportplatzasche weist erhöhte Arsen-, Blei-, Kupfer- und Zinkgehalte, jeweils im Feststoff, auf (Z 2 nach LAGA TR Boden). Bei Schadstoffbelastungen bis Zuordnungswert Z 2 sind Böden nur einbaubar, wenn definierte technische Sicherheitsmaßnahmen, wie z.B. eine Versiegelung der Oberfläche über dem Schüttkörper, durchgeführt werden. Unter dieser Voraussetzung kann die Sportplatzasche im Straßen-/Kanalbau wiederverwendet werden. Nicht wiederverwendete Sportplatzasche ist ordnungsgemäß und unter gutachterlicher Begleitung zu entsorgen.

7. Angrenzende Waldflächen

Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Waldflächen und innerhalb des Plangebietes wird ein Waldsaum ausgebildet. Auf die möglichen Beeinträchtigungen durch Schatten- und Laubwurf sowie eventuell auftretende Gefahren durch herabfallende Äste, umstürzenden Bäume sowie auf die Waldbrandgefahr wird hingewiesen.

8. Bergwerksfelder

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf verschiedenen Erzen verliehenen, Bergwerksfeld „Diepenlinchen“ im Eigentum der Stolberger

Telecom Aktiengesellschaft, Cockerillstraße 69 in 52222 Stolberg sowie dem auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Diepenlinchen K“. Die letzte Eigentümerin dieser ehemaligen Bergbauberechtigung ist nicht mehr erreichbar. Ein Rechtsnachfolger ist nicht bekannt.

9. Bergbauliche Verdachtsfläche

Der südöstlich an das Plangebiet grenzende Bereich wird im Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster als umweltrelevante „Erzgrube Diepenlinchen“ mit der Kennziffer 5203-S-003 geführt. Konkrete Angaben über umweltrelevante~~n~~ Gefährdungen im Bereich der o. a. Verdachtsflächen und ehemaligen Betriebsstätten sowie Angaben über die nach dem bergbaulichen Betrieb stattgefundenen Folgenutzungen liegen nicht vor. Mögliche Belastungen der entsprechenden Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere auch durch Schwermetalle, ggf. auch mit Auswirkungen auf Umgebungsbereiche können nicht ausgeschlossen werden.

10. Gründungen und Kellerräume

Gründungen und Kellerräume sind entsprechender der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen und auszuführen.

Angefertigt durch:

i.A. Sebastian Schütt

Erkelenz, den 10.11.2021

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt, …….....

…….
N. Dürler
Abteilungsleiterin