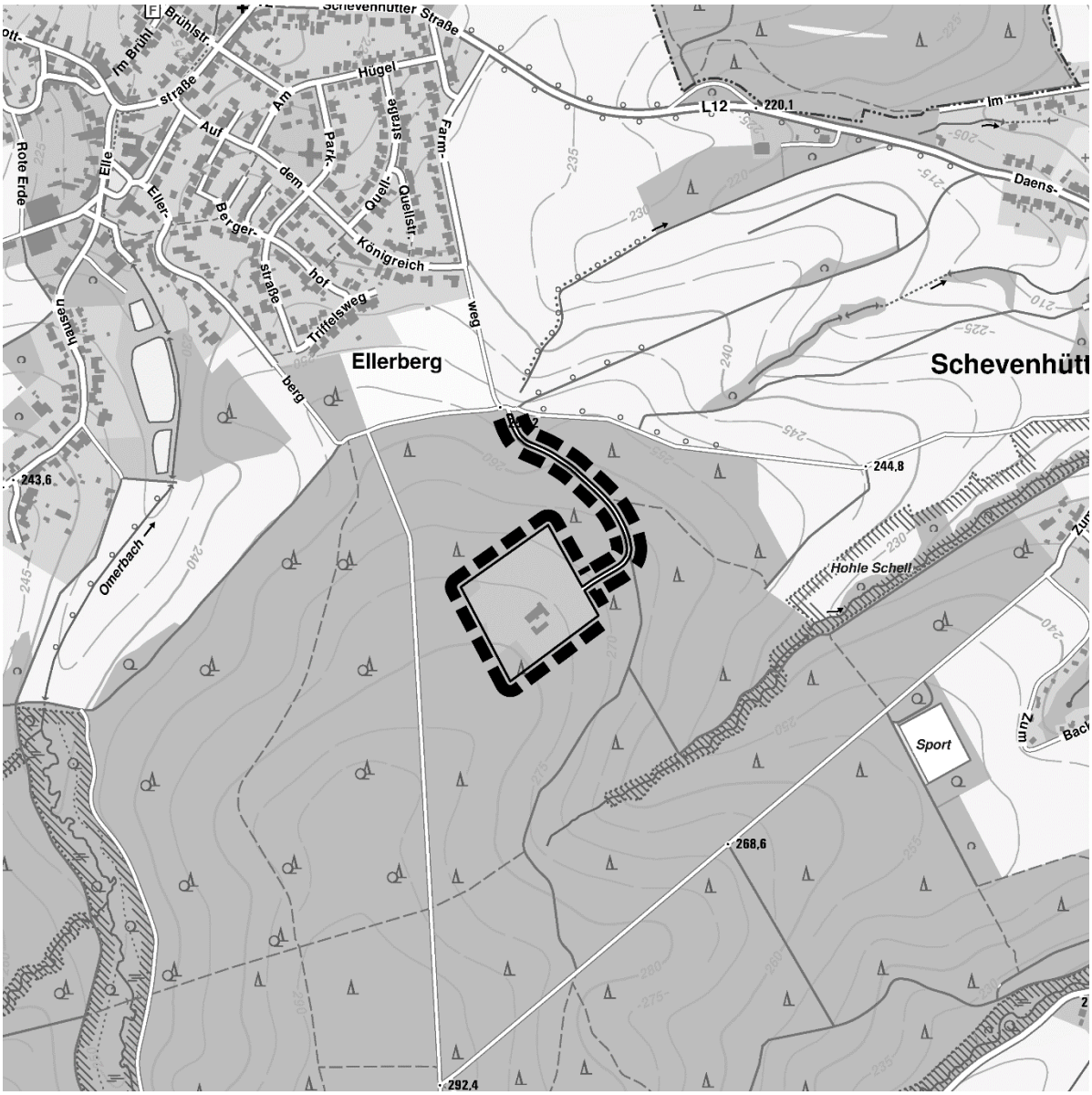
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 176 'Auenland'



Stand 16. ~~September~~ Dezember 2022

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung 'Freizeit-, Erholungs- und Sozialbetrieb'

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Anlagen für soziale Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber,
- zur Unterhaltung des Betriebes notwendige Versorgungs- und Nebenanlagen,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausnahmsweise zulässig:

- Ferienwohnungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Darüber hinaus darf innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten und Wege gem. Ziffer 2.1.1 der Gestalterischen Festsetzungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 0,75 überschritten werden.

1.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN im DHHN 2016).

1.2.4 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Satteldächern durch die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern durch die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses sowie bei Flachdächern (flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung ≤ 5°) durch die Oberkante der Attika bzw. Außenwand bestimmt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

1.3.1 Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Kindertagesstätte ist der Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder zulässig.

1.4.2. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, Spiel- und Sportfläche sind zulässig:

- Sport- und Spielflächen,
- Kinderspielplätze,
- Tierweiden,
- Zelte, Wohnwagen und bewegliche Unterkünfte,
- Gebäude, die für Übernachtungen genutzt werden (max. 1 Vollgeschoss).

1.4.3 Innerhalb der der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, Spiel- und Sportfläche und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Kindertagesstätte sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Die innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandenen zwei Trauerweiden sind aus Artenschutzgründen zu erhalten.

1.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1.6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A sind Bäume der in der Pflanzliste Laubbäume 1. Ordnung enthaltenen Arten zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Hinweise:
Für die Nachpflanzung sind Arten der Pflanzliste Laubbäume 1. Ordnung und Obstbäume zu verwenden. Die Pflegemaßnahmen (siehe Hinweis 3.2.1) sind zu beachten.

1.6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche B sind 18 Bäume der in der Pflanzliste, Obstbäume enthaltenen Arten zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
Hinweise:
Für die Nachpflanzung sind Arten der Pflanzliste Obstbäume zu verwenden. Die Pflegemaßnahmen (siehe Hinweis 3.2.2) sind zu beachten.

2. Gestalterische Festsetzungen

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

2.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege

2.1.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze, Zufahrten und Wege, deren Grundfläche über die zulässige Grundfläche gemäß Ziffer 1.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgeht, mit versickerungsfähigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

2.1.2 Innerhalb der Grünflächen sind Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

2.2 Geschosse

2.2.1 Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses eines Gebäudes zulässig. Es ist lediglich ein oberirdisches Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW ist.

3. Hinweise

3.1 Artenschutz

Installation von 10 Spaltenquartieren für Fledermäuse

Vorsorglich sollten 10 Spaltenkästen an die neue Bausubstanz angebracht werden. Da bei der Installation die Exposition und Art des Kastens von entscheidender Bedeutung ist, ist hierzu fachlicher Rat (etwa bei der Unteren Naturschutzbehörde, der Bio-Station der StädteRegion oder Fledermaus-Expert*Innen der örtlichen Naturschutzverbände) einzuholen.

Geeignete Kästen lassen sich auch in die Fassaden oder Dachflächen integrieren, sodass eine optische Beeinträchtigung vermieden werden kann. Geeignete Modelle bietet etwa die Firma Schwegler (https://www.schwegler-natur.de/fledermaus/) oder auch der Nistkastenshop (https://nistkastenshop.com/fledermaus/).

Beschränkung von Baufeldfreimachung, Gebäudeabrissen und Vegetationsentfernungen

Die Baufeldfreimachung, inkl. der Abrissarbeiten an den Gebäuden und ggf. erforderlichen Vegetationsentfernungen darf nur im Zeitraum von 1. November bis 1. März jeden Jahres durchgeführt werden.

Sind derartige Tätigkeiten außerhalb des genannten Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist dies vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen. Die Tätigkeiten selbst sind durch eine fachkundige Person ökologisch zu begleiten.

Unbeschadet dessen wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich jederzeit zu beachten sind.

Beleuchtungskonzept

Generell ist die Außenbeleuchtung auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken. Wo immer möglich ist der Dunkelheit Vorzug zu geben. Wegbeleuchtungen dürfen nur nach unten hin abstrahlen. Die Leuchten sind möglichst bodennah anzubringen, so dass der Abstrahlwinkel gering ist und eine diffuse Abstrahlung minimiert wird. Auf lichtstarke Strahler, insbesondere Bodenstrahler, die über die ~~horizontal~~ Horizontale oder darüber hinaus abstrahlen ist zu verzichten. Wo möglich ist Bewegungsmeldern den Vorzug zu geben. Hilfreiche Hinweise für die Erstellung des Beleuchtungskonzeptes können dem „Leitfaden zur Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (Voigt, C. et. al 2019; siehe Literaturangaben) entnommen werden. Außenbeleuchtungen ~~Lampen~~ mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sind zu vermeiden.

Die Beleuchtung der Baustellen hat aus Rücksicht auf die lokale Fauna nur auf die zu beleuchtenden Arbeitsflächen zu erfolgen. Ein Abstrahlen in den umliegenden Wald ist wo immer möglich zu vermeiden. Es sind geeignete Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 2700 K zu verwenden. Generell sind Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.

3.2 Pflegemaßnahmen

3.2.1 Fläche A

- Abgängige Bäume müssen ausdrücklich nicht artspezifisch nachgepflanzt werden: es dürfen alle Laubbäume 1. Ordnung und Obstbäume der Pflanzliste verwendet werden.
- Gehölzpflanzungen sind auf geeignete Weise vor Verbiss zu schützen.
- Auf den übrigen Flächen, die derzeit nicht durch Gehölze bestanden sind, ist eine Mahd zu unterlassen und eine allmähliche Verbuschung der Fläche zuzulassen. Lediglich Kiefern, Fichten oder Späte Traubenkirsche dürfen in ihren Jungwuchsstadien regelmäßig entfernt werden, um die Artanreicherung zu fördern.
  In diesen Teilflächen ist es zudem empfehlenswert Initialpflanzungen auf Basis der Pflanzliste vorzunehmen, um die Gehölzetablierung zu unterstützen. Dies schließt ausdrücklich auch die aufgeführten Straucharten ein.
- Sträucher gelten nicht als Ersatzpflanzung für entfallene Bäume.
- Neupflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen.

3.2.2 Fläche B

- Die Fläche ist durch regelmäßige, aber nicht zu häufige Mahd von einem Zuwuchern freizuhalten. Empfohlen wird die Mahd mindestens zweimalig im Sommer.
- Das Mahdgut ist aus Brandschutzgründen stets abzuräumen und von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen).
- Bei Nachpflanzungen ist nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 10 m zu benachbarten Bäumen zu halten.
- Neupflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen.

3.3 Externer Ausgleich

Nach der Bilanzierung des plangebietsinternen Eingriffs verbleibt ein planerisches Defizit von 36.927 Wertpunkten. Dieses soll extern in mehreren Teilflächen innerhalb der Waldparzelle Gemarkung Gressenich, Flur 9, Flurstück 43 ausgeglichen werden. Dort sollen bislang mit Fichten bestandene Flächen in einen naturnahen Buchenwald umgewandelt werden. Die Pflegehinweise des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 176 sind zu beachten.

Die rechtliche Sicherung erfolgt über die Eintragung in das Ausgleichsflächenkataster der StädteRegion Aachen.~~Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.~~

3.4 Bodenschutz

Der Boden ist von baulichen in Anspruch zu nehmenden Flächen (Bauplatz, Straßen Wege, temporäre Lagerplätze) grundsätzlich abzuschieben. Die Einwirkung auf einen nassen Boden führt zu Verdichtungen. Daher ist der Abtrag von Boden nur in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden vorzunehmen (flexible Zeit-planung).

Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:

Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915). Staunässe im Untergrund des Bodendepots ist zu vermeiden (Z.B. sind Mulden zu vermeiden). Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zustand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 4 m.

Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

3.5 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind stoffliche Belastungen des Oberbodens zu beachten. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Derzeit ist das Gelände weitestgehend mit einer dichten Grasnarbe bewachsen. Soweit diese erhalten bleibt, sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da ein ausreichender Expositionsabstand gegeben ist und auch eine witterungsbedingte Auswaschung / Auswehung von Bodenmaterial nicht zu besorgen ist.

Dort, wo die Grasnarbe aufgenommen wird und später unversiegelte Spielflächen entstehen (Sandflächen unter Spielgeräten, Sandkasten usw.) sind die oberen 30 cm des vorhandenen Bodenmaterials auszukoffern, das entstehende Planum ist mit einem Geogitter (kein Geotextil, schlämmt zu und staut Wasser) als Grabsperre zu sichern, danach sind min. 30 cm unbelasteter Boden wieder anzudecken. Die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV für das einzubauende Material ist der Unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen.

3.6 Entwässerung

Gemäß § 48 LWG NRW besteht für Grundstückseigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte die Pflicht, das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) der Gemeinde zu überlassen. Die städtische Entwässerungssatzung sieht außerdem den Anschluss- und Benutzungszwang für das Abwasser grundsätzlich vor. Damit ist die Einleitung des gesamten Abwassers in die städtische Abwasseranlage der gesetzliche Regelfall.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Wegen der besonderen Lage des Plangebietes im Gressenicher Wald ist in diesem Bereich aus ökologischer Sicht ausnahmsweise eine Verrieselung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wünschenswert und daher zu bevorzugen, sofern hierfür die Gemeinwohlverträglichkeit nach § 49 Abs. 4 LWG NRW nachgewiesen wird. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage einer Entwässerungsplanung die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser zu beantragen. Direkte Einleitungen in den Untergrund bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der bebauten und versiegelten Fläche des Plangebietes ist als oberflächliche Ableitung (sog. Verrieselung) in den südöstlichen Waldsaum geplant.

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 der StädteRegion Aachen zu beantragen ist.

3.7 Waldgefährdung durch Feuer

Im Wald oder einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ist gem. § 47 Landesforstgesetz außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung vom Verbot erteilen.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen im oder in der Nähe des Waldes, dürfen gem. § 42 BauO NRW Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe und Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

3.8 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.

3.9 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Stolberg 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.

3.10 Kampfmittelbeseitigung

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.

4. Pflanzliste

4.1 Laubbäume (1. Ordnung)

Rotbuche	*Fagus sylvatica* (Früchte leicht giftig)
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Feldahorn	*Acer campestre*
Sandbirke	*Betula pendula*
Esche	*Fraxinus excelsior*

4.2 Kleingehölze und Sträucher

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus* (leicht giftig, Rinde, Blätter, rohe Früchte)
Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa* (giftig, rohe Früchte, Steinkerne)
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra* (leicht giftig, rohe Früchte)
Sal-Weide	*Salix caprea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Heckenrose	*Rosa corymbifera*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Cretaegus laevigata*
Haselnuss	*Corylus avellana*

4.3 Obstbäume

Es gelten die Arten und Sorten der Empfehlungsliste der Biologischen Station der StädteRegion Aachen e.V. Diese wurde in den Landschaftsplan IV Stolberg/Roetgen übernommen (15.03.2005, S. 185ff).

4.4 Pflanzqualitäten

Gehölze 1. Ordnung: Hochstämme, mind. 2xv.

Gehölze 2. Ordnung/Kleingehölze: Hochstämme, mind. 2xv.

Obstbäume: Hochstämme, 3xv. mit Ballen StU 12-14 cm

Sträucher mind. 2xv, o.B. 60-100 cm