

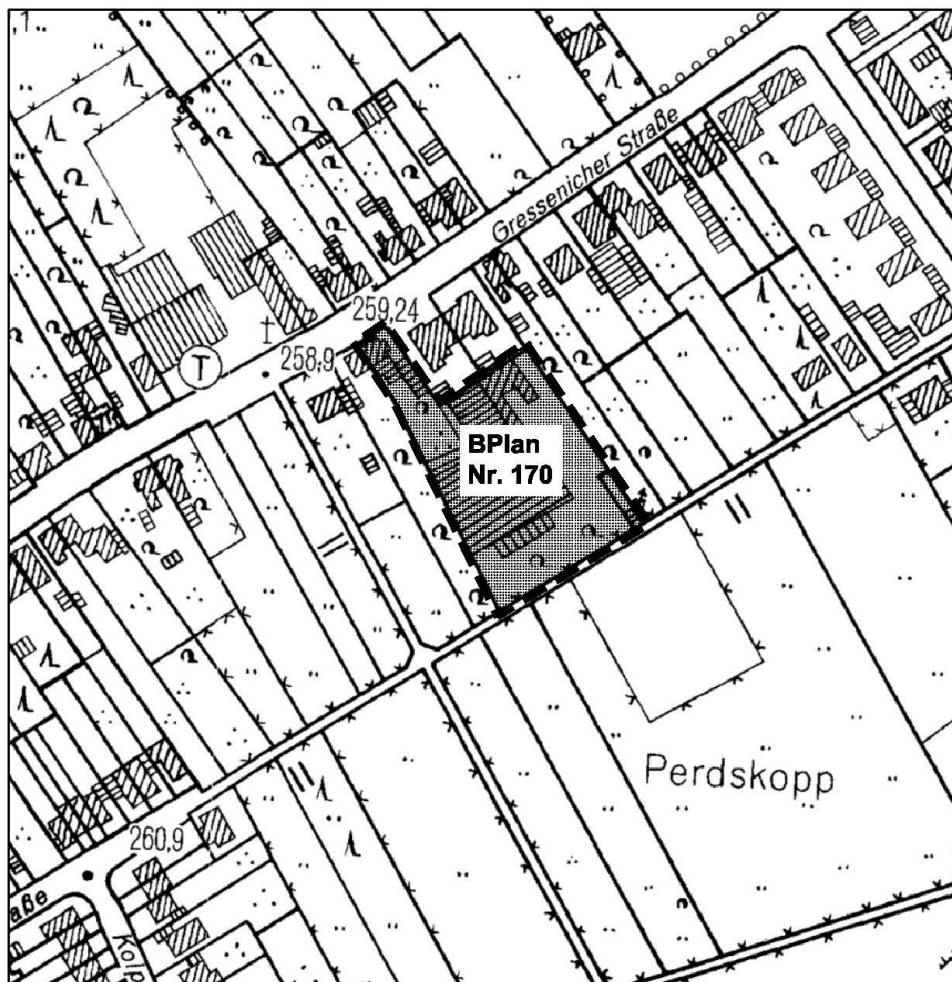


KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)



Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 170 „Wohnpark an der Gressenicher Straße“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2. Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1. Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). 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 Höhenbezugspunkte BP1 bis BP5 zu ermitteln.
- 2.2. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.3. Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

- 3.1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen.
- 3.3. Abstellräume im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NRW sind innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ allgemein zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ 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. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage ist der Höhenbezugspunkt 1.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ wird den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen eingeräumt.

HINWEISE

Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk)

Die durch „Umgrenzung der Fläche, 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). Bei der Umnutzung des Standortes ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

Bodenveränderungen durch Schwermetalle

Gemäß der „Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und Altlastensituation im Bebauungsplangebiet 116 in Stolberg Mausbach“ des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig vom 28.07.2014 liegen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, im Wesentlichen für Schwermetalle, vor.

Dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ist nachzugehen. Zu diesem Zweck sind durch einen anerkannten Sachverständigen Oberbodenmischproben zu entnehmen und die relevanten Parameter sind zu untersuchen und zu bewerten. Nach Bundesbodenschutzgesetz und Altlastenverordnung sind bei Prüfwertüberschreitungen weitere Maßnahmen erforderlich. Dabei ergeben sich z.B. die nachfolgenden Möglichkeiten:

- Unter Berücksichtigung der konkreten Bebauungsplanung können die Expositionsbedingungen bzw. die tatsächliche Verfügbarkeit der Schadstoffe im Oberboden in Form einer Gefährdungsabschätzung gutachterlich untersucht und bewertet werden.
- Im Rahmen der Baugenehmigung ist festzuschreiben, dass der Direktkontakt mit den Auffüllungsböden durch geeignete Maßnahmen unterbunden wird, z.B. durch dichten Bewuchs, Abdeckung mit Einbau einer Grabsperre und Berücksichtigung der Stolberger Anbau- und Verzehrempfehlungen.
- Durchführung von Bodenaustausch mit Einbau einer Grabsperre.

Kampfmittel

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

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.: 02425/9A39-A, Fax: 02425/9O39-L99, 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.

Allgemeiner Gewässerschutz

- 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).
- 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.

Angefertigt durch:

.....

Erkelenz, den

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt,

.....

N. Dürler
Abteilungsleiterin