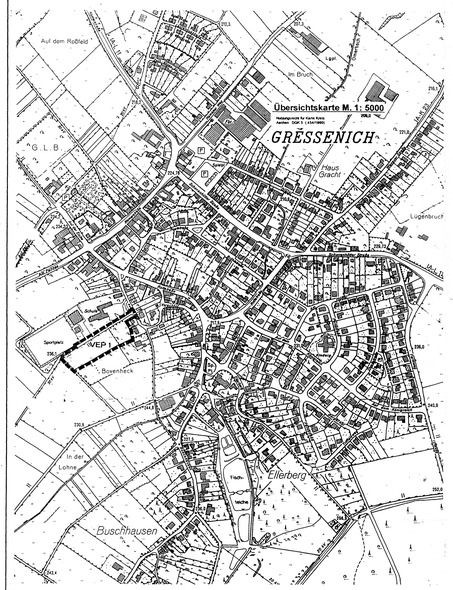
VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 STADT STOLBERG

M. 1 : 500

STADTTEIL GRESSENICH
IM BEREICH BOVENHECK
"Städtebauliches Konzept"

VORHABENTRÄGER:
FELDER, Josef
HAMICHER WEG 54 - 52224 STOLBERG





a) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Stolberg im Bereich "Bovenheck", Stolberg-Gressenich

b) Angefertigt durch
I M C
Industriebauvorhaben Planungs- und Consulting GmbH
Frankenstrasse 114, 50189 Elsdorf
Tel.02274 - 4610 Fax 02274 - 1355

c) Anerkannt, Stolberg, den 15.04.03
I.A. Kauwig
(Dr.-Ing. Kaywig)
Stadtbaudirektor

Dieser Plan besteht aus:

1. Zeichnerischer Darstellung
2. Begründung
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
4. Schalltechnisches Gutachten
5. Hydrologische Untersuchung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 14.02.1995 den Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bauvorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 BauGB-Maßnahmenrd gefaßt.

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Der Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens ist am 30.11.1996 öffentlich bekannt gemacht worden.

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 11.04.2000 die Annahme des Planentwurfes für die Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 17.05.2000 bis 21.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentl. ausgelegen.

Die öffentl. Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 09.05.2000

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 18.12.2001 die erneute Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Stolberg vom 17.12.2002 als Satzung beschlossen worden.

Grundlage des Satzungsbeschlusses bilden die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sowie der mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan.

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 25.11.2002 bis 09.12.2002 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentl. ausgelegen.
Die öffentl. Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 25.11.2002

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 23.12.2002 am 30.12.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Stolberg, den 16.01.03
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I.S.137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
Inkrafttretung:
01.06.2000, zuletzt geändert am 09.05.2000

LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 Anlegestraße)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr 4 BauGB)		geplante Bebauung (z.B.)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)		(§ 22 (2) BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)	E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	D	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
TH	Traufhöhe (4,50 m maximal) (§ 18 BauNVO)	HG	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
SD FH = 4,50m	Satteldach, geforderte Firsthöhe (für Garage)		
Lswd	Lärmschutzwand Schalldämmaß 20 dB oder Wall-/Wandkombination		
h ef = 4,00 m (z.B)	erforderliche Höhe der Lärmschutz-wand der Wall-/Wandkonstruktion		
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
14	(z.B) Baufläche Nr.		Grenze unterschiedl. Nutzung
	vorgesehene Parzellierung		Baugrenze
SD 30-40°	Satteldach, Dachneigungsbereich 30 - 40° der Hauptdachflächen		Firstrichtung Satteldach mit Dachneigung von SD 30 - 40° Dachneigung der Hauptfläche
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)		Erhaltung Bäume
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u.für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr 25a und Abs. 6 BauGB)		Anpflanzen Bäume

A Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauGNW)**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerten Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

2 **Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1) (2) BauGB**

Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Straßenanschnittshöhenbis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches.
Als Strassenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe (bei geneigten Straßen die gemittelte Höhe) der Erschließungsgrenze, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

3 **Ausnahmen:**
Die Ausnahmeregelungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

4 **Immissionsschutz:**
Zur Berücksichtigung der dem Plangebiet benachbarten Sportanlage liegt ein Schalltechnisches Gutachten SF-S 185/09/97 vor. Dieses sieht für die Bauflächen B-16 spezifisch zugeordnete lärmtechnische Maßnahmen zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume einer Wohnung vor.
Als schutzbedürftige Räume gelten Wohnräume, Wohndielen und Schlafräume. Grundlage der einzelnen Schutzmaßnahmen sind die festliegenden Grundrisse der Wohngebäude.
Bei Bauvorhaben auf den Bauflächen B-16 ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den jeweiligen Spitzböden unzulässig. (Schalltechnisches Gutachten SF-S 185/09/97 sowie Stellungnahme SF-S 00/0033/02 vom 27.02.2000)

A) Aktive Schutzmaßnahmen

Die Fenster in den folgenden Fassaden sind mit geschlossenen (transparenten) Vorbauten mit einer Lüftungsöffnung sowie einem Schalldämmaß Rw = 20 dB im eingebauten Zustand zu versehen.

Tabelle 3 Aktive Schutzmaßnahmen-Vorbauten

Baufläche	Geschoss	Schutzbedürftiger Raum	Öffnungsfläche
9/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
10/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
11/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
12/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
13/NO-Fassade	OG	Schlafzimmer o. ähnl.	Südost
13/SW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost
14/NO-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost
15/NO-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost
16/SW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost

B) Passive Schutzmaßnahmen

Ergänzend zu den unter A) aufgeführten Maßnahmen ist für folgende Fassaden eine Luftschalldämmung von erf w. R'S = 40 dB nachzuweisen (Gesamt Schalldämmaß aus der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile).

Baufläche	Geschoß	Raum
15/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.
16/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.

C) Planerische Maßnahmen

Auf den folgenden Bauflächen ist in den angegebenen Fassaden auf öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume zu verzichten:

Baufläche	Fassade
10	SW-Fassade
11	NO-Fassade
12	SW-Fassade
13	NW-Fassade
14	NW-Fassade
15	NW-Fassade
16	NW-Fassade

Die schalltechnischen Gutachten SF-S 185/09/97, SF-S 00/033/02 und SF-S 01/253/08 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5 Terrassen sind als untergeordnete Nebenanlagen generell zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

1 Der Landschaftpflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die darin beschriebenen Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume sowie die Auflistung der für für die Bepflanzung geeigneten Gehölze sind zu beachten.

2 Garagen und Stellplatzzufahrten, private Zuwege und offene Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

C Gestalterische Textfestsetzungen

1 **Dachformen**

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dächer der Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind jedoch hiervon ausgeschlossen.

2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.

Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Traufläge nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind für Dachgauben sowie für Dacheinschnitte auf 3,00 m beschränkt.

Die jeweiligen Tauffhöhen der Gauben sind auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt , begrenzt. Der senkrecht gemessenen Abstand zwischen Hauptfirst und dem Einschnitt von Dachgauben bzw. Oberkante des Eindeckrahmens von Dachfenstern muß mind. 1,00 m betragen.

Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.

3 **Materialien**

Außenwandoberflächen der Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten (Farbe, Material).
Für Dacheindeckungen sind ausschließlich anthrazitfarbene, nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Hinweise

1 Da die Böden im Raum Stolberg z.T. erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen können, wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Haus- und Kleingärten im Raum Stolberg" hingewiesen.

2 Bei der Verwendung aufbereiteter Altbaustoffe (Recycling-Baustoffe) und industrieller Nebenprodukte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der § 2,3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. dem diesbezügl. Runderlaß, MBl. NRW Nr.45 vom 18.07.1991 erforderlich. Öffentlich-rechtliche Träger der Baulast haben die Maßgaben o.g. Erlasses eignveranwortlich zu prüfen und umzusetzen.

3 Anlagen zum Umgang mit wassergefährden Stoffen sind gemäß den Anforderungen der §§ 19 g und h der Wasserhaushaltsgesetzes vom12.11.1996 (BGBl. Nr 58 vom 18.11.1996) i.V.m. der diesbezüglichen Verordnung, (VawS) vom 12.08.1993 (GV NW Nr. 66 vom 06.10.1993 auszuführen.

4 Auf den geringen Grundwasserstand (< 6,00 m) wird hingewiesen.

5 Zur gesicherten Erschließung ist neben dem Anschluß an das öffentl. Kanalnetz sowie an die öffentl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen die Fertigstellung eines Rückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes erforderlich.

6 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich ein ortsfestes Bodendenkmal. Zur Sicherung des Bodendenkmals ist eine wissenschaftliche Untersuchung durch planmäßige Flächengrabung vor Baubeginn der Gesamtmaßnahme durchzuführen. Eine Erlaubnis zur Grabung ist gemäß § 13 DschG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde zu erwirken.

Kennzeichnung

1 Da im Plangebiet das Antreffen verlassener Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann, kennzeichnet der gesamte Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 6 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Sollten bei den Bauarbeiten alte Grubenbaue freigelegt werden ist das zuständige Bergamt zu benachrichtigen.

Hiermit wird die Übereinstimmung der Kartengrundlage mit dem Liegenschafts-Kataster, sowie die geometrische Eindeutigkeit der Planung bestätigt.

Stolberg, den 20.12.2002
öffentl. Best. Verm.-ing.