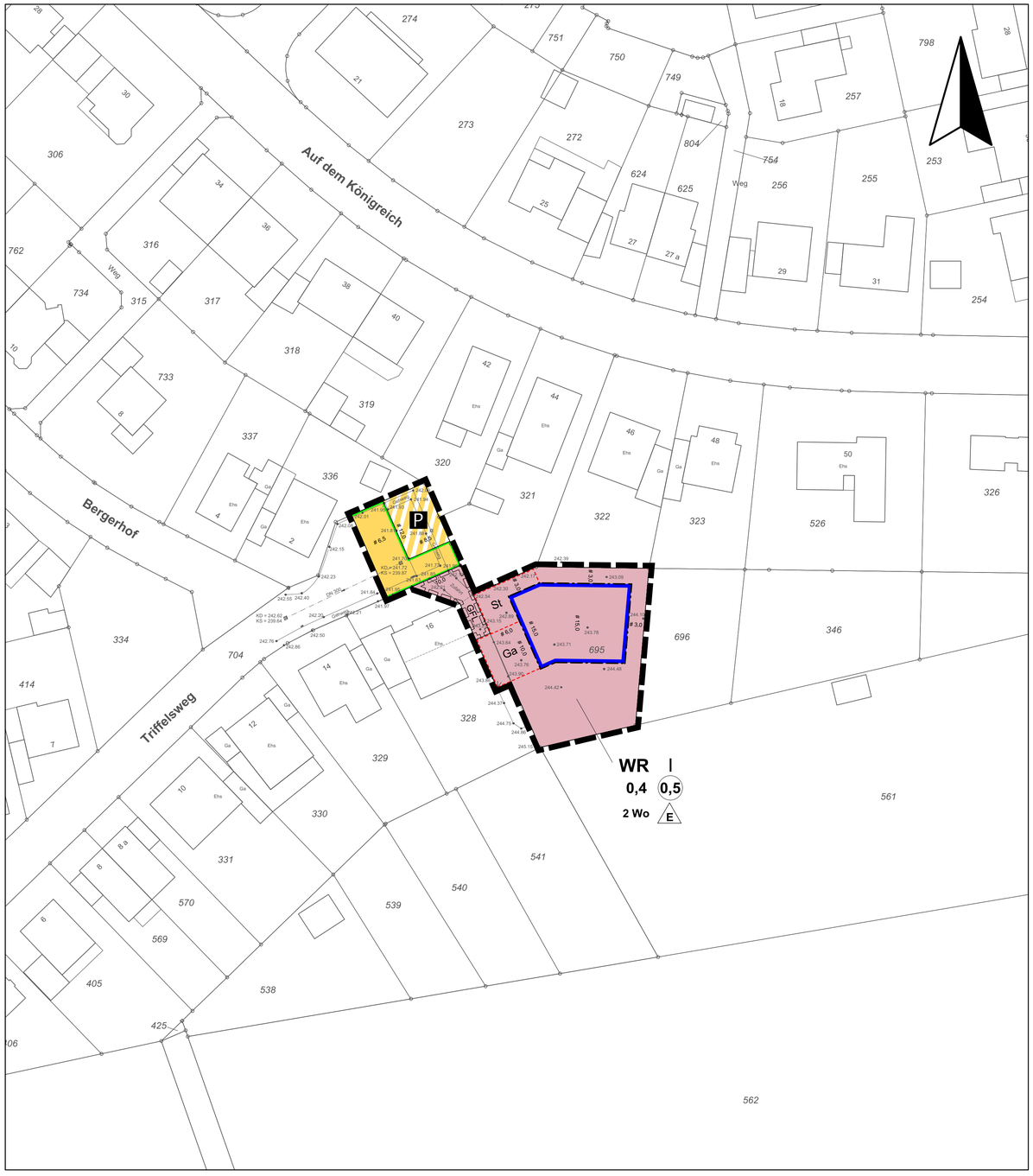


Textliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet WR festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die rückwärtige Baugrenze der überbaubaren Fläche darf für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,00 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

3.3 Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind zu berücksichtigen.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß A 2. zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Garagen mit einer Rampenneigung bis zu 5 % und Garten- und Gerätehäuser bis max. 30 m².

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

Im südlichen Bereich des Reinen Wohngebietes sind mindestens zwei hochstämmige Bäume langfristig zu erhalten, zu pflegen bzw. entsprechend nachzupflanzen. Neupflanzungen sind in der Qualität ‚Hochstamm, 2x verpfl., mB, StU 12-14 cm' vorzunehmen.

Pflanzbeispiele für Obstbäume

Apfelbaum	-	Kaiser Wilhelm
Apfelbaum	-	Jakob Lebel
Birnbaum	-	Pastorenbirne
Kirschbaum	-	Hedelfinger
Pflaumenbaum	-	Hauszwetschge

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Dachgestaltung

1.1 Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen. Die Festsetzung gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen o. ä. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind zulässig.

1.2 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder Dachpfannen (Hohlziegel, Falzpfanne) in dunklen Farbtönen zulässig.

Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt:

Farbton dunkel:
RAL-Nr. 3007, 5004, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017

2. Dachaufbauten

2.1 Die Summe aller Dachgauben darf 3/5 der gesamten Hauslänge nicht überschreiten.

2.2 Zwischen der Hausgiebelseite und der Wange einer Gaube muss mindestens 1,25 m Abstand liegen.

C HINWEISE

1. Farbe Dacheindeckung

Der Farbfächer RAL K5 classic semi matt kann in der Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt der Kupferstadt Stolberg, Rathausstr. 11 - 13 im Rahmen der Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Bodenschutz

In den Böden des Plangebietes ist - wie im Raum Stolberg weit verbreitet - mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung ist problematisch. Auf die ‚Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten' im Raum Stolberg wird hingewiesen.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Schwefelkies und Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld ‚Römerfeld A' und über dem auf Eisenerz und Galmei verliehenen, inzwischen ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld ‚Königsfeld'.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahme einen Ortstermin mit der zuständigen Behörde zu vereinbaren.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' der Bundesrepublik Deutschland, 1:350.000, Bundesland NRW, Juni 2006. Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

6. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

7. Artenschutz

Die Entnahme von Obstbäumen sollte außerhalb der allgemeinen Fortpflanzungszeiten europäisch geschützter Vogelarten erfolgen. Damit ergibt sich das Zeitfenster für die Entnahme zwischen Ende August und Ende Februar.

KUPFERSTADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 2a/2b
4. Änderung
- Triffelsweg -

M 1 : 500

StädteRegion Aachen,
Gemarkung Gressenich, Flur 42

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet
2 Wo	max. zulässige Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

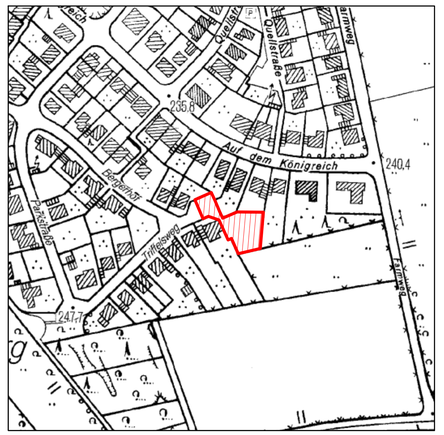
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung Parkplatz

5. Sonstige Planzeichen

Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
St	Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
GFL	Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6. Bestand

16	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand
695	Flurstücksnummern



Übersichtsplan M 1 : 2.500 (© Katasteramt der StädteRegion Aachen)

ANGEFERTIGT DURCH RAUMPLAN AACHEN

AACHEN, DEN 07.02.2018

gez. U. Schnuis

DIPL.-ING. U. SCHNUIS

ANERKANNT FÜR DIE KUPFERSTADT STOLBERG

STOLBERG, DEN 07.02.2018

gez. Nicole Dürler

(ABTEILUNGSLEITERIN)

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZ. 1990.
STAND DER PLANUNTERLAGEN: 24.03.2017

STOLBERG, DEN 07.02.2018

gez. R. Winandi

OFFENTL. BEST. VERM.-ING. (ÖbVI)

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 12.09.2017 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2a/2b 4. ÄND. GEM. § 2 ABS. 1 BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 08.02.2018

gez. Tim Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 10.10.2017 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 08.02.2018

gez. Tim Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 12.09.2017 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 08.02.2018

gez. Tim Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 18.10.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 24.11.2017 GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 10.10.2017

STOLBERG, DEN 08.02.2018

gez. Tim Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM 23.01.2018 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BauGB.

STOLBERG, DEN 08.02.2018

gez. Tim Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 ABS. 3 BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 13.02.2018 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUSGELEGT NACH § 10 ABS. 3 BauGB AB DEM 13.02.2018

STOLBERG, DEN 14.02.2018

gez. Tim Grüttemeier

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :
BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 15.11.2016 (GV NRW 2016 S. 966)
VORSCHRIFTEN FÜR DAS AUTOMATISIERTE ZEICHNEN DER LIEGENSCHAFTSKARTE IN NORDRHEIN-WESTFALEN (ZEICHENVORSCHRIFT-AUT NRW ZV-AUT), RdErl. D. INNENMINISTERIUMS VOM 19. MÄRZ 2004 (n.v.) 37-7118 i.d.F.d. RdErl. VOM 14. JULI 2005 (n.v.) 37.2-7118 (SMBl. NRW. 71432)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:
1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG 2. BEGRÜNDUNG

21.12.2017