Stadt Stolberg VORHABEN -UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.03 Burgstüttgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr.3 der Stadt Stolberg im Bereich " Burgstüttgen "
Angefertigt durch: APB Planungsgesellschaft mbH
Merlenstrasse 11
52249 Eschweiler
Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs wird hiermit bestätigt:
Entwicklungs- und Planungsamt
Stolberg, den 14.08.2002
LA
(Dr.-Ing. Kegner Stadtbaudirektorin)
Dieser Plan besteht aus:
1.Zeichnerische Darstellung
2.Begründung
3.Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
4.Geotechnischer Bericht
5.Bericht zur Gefahrenbewertung des Standortes
Der Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr.3 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens ist am 30.01.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.
Stolberg, den 20.08.02
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 14.02.02 bis 15.03.02 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 06.02.2002
Stolberg, den 20.08.02
Der Bürgermeister

1. Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 26.08.02 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
2. Ausgelegt nach § 10 (3) BauGB Ab. 27.08.02
Stolberg, den 27.08.02
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 19.12.2000 den Beschluss zur Einleitung des Satzungs – verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.3 Gem.§ 12 BauGB gefasst.
Stolberg, den 20.08.02
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 18.12.2001 die Annahme des Planentwurfes für die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Stolberg, den 20.08.02
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Stolberg vom 25.06.2002 als Satzung beschlossen worden.
Stolberg, den 20.08.02
Der Bürgermeister

– Rechtsgrundlagen –
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBL.I.S.2141), Ber. BGBL. I 1998 S. 137
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBL.I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und Wohnbaulandg. vom 22.04.1993 (BGBL.I.S.466).
Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) vom 18 Dezember 1990 (BGBL.199 I.S.466).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung–(BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439). Inkrafttretung : 01.06.2000

Hiermit wird die Übereinstimmung der Kartengrundlage mit dem Liegenschaftskataster sowie die geometrische Eindeutigkeit der Planung bestätigt.Eschweiler, den 14.08.02
Schumacher Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschliessungsplan Nr.03 unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Sockelhöhe
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück angrenzenden mit Geh–,Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen,gemessen festgesetzt.

2.2 Traufhöhe
Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Strassenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante der Dacheindeckung. Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe (bei geneigten Flächen die gemittelte Höhe) der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1. Garagen, und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Anpflanzen von Hecken im privaten Bereich
Als Einfriedigungen sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig.
Hecke : (Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Stechpalme (G), Liguster, Eibe (G)) Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60 – 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm zweireihig versetzt; die Hecken sollen eine Mindesthöhe von 1.00 m erreichen.
Auf dem Kinderspielplatz sollte allerdings keine giftigen Pflanzen (gekennzeichnet mit (G) wie Stechpalme und Eibe verwendet werden.

Anpflanzen einer Hecke
Im Bereich der Grundstückagrenze zum Naturschutzgebiet ist eine Hecke in einer Breite von 1.00 m anzupflanzen.
Hecke : Weißdorn, Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60 – 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm, zweireihig versetzt, Abstand der Reihen untereinander, die Hecke soll eine Mindesthöhe von 1.50 m erreichen.
Die Abschirmung zum Naturschutzgebiet erfolgt mit einem Wildgatter. Die Höhe des Wildgatters beträgt 2.00m.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Auf der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind je 100 qm wahlweise anzupflanzen:

1.) **Hochstämmige Bäume mit extensiv gepflegter Grünfläche und rückwärtiger Hecke.**
Anpflanzen von Hochstammbäumen, Hochstämme zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 12– 14 cm Stammumfang.
Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Eberesche, Sommerlinde.
Anpflanzen von Sträuchern, zweimal verpflanzt.
Gewöhnliche Felsenbirne, Rote Hartriegel, Hasel, Weißdorn Pfaffenhütchen (G), Stechpalme (G), Liguster, Schlehe, Johannisbeere, Handrose, Weinrose, Faulbaum (G), Salweide, Holunder, Wolliger Schneeball, Eibe (G). Auf dem Kinderspielplatz sollten allerdings keine giftigen Pflanzen (gekennzeichnet mit G) wie Pfeffenhütchen, Stechpalme, Faulbaum und Eibe verwendet werden.

4.2. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen innerhalb der mit Geh–,Fahr– und Leistungsrechten zu belastende Flächen durchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen und vergleichbare Befestigungen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1. Dachform allgemeines Wohngebiet
Es sind nur im Bereich des WA Gebietes Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 38 zulässig.

5.2. Dachform Garagen
Im Bereich der Garagenfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 30 zulässig.

5.3. Dachgauben
Dachgauben, Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1.25m, von der Aussenfläche der Gebäudeabschlusswänden. Die maximale Breite der Gauben darf 0,5 der Gebäudebreite betragen.

6. Bodenschutz (Altlasten)
Es liegen gesicherte Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor.
Bei der Planung von Kinderspielplätzen und –flächen ist zu beachten, dass Spielsandflächen und das unmittelbar angrenzende Umfeld mit mindestens 35 cm unbelastetem Boden und mit einer Grabsperre gegen die belasteten Auffüllungsböden zu versehen sind. Um in den übrigen Spielplatzbereichen den Direktkontakt mit dem belasteten Auffüllungsböden zu unterbinden, ist entweder eine 10 cm dicke Abdeckschicht aus unbelastetem Boden mit geschlossener Vegetationsdecke oder eine mindestens 35 cm dicke Abdeckungsschicht aus unbelastetem Boden ohne geschlossene Vegetationsdecke erforderlich.

Im Bereich von Haus–und Nutzgärten ist eine Überdeckung von 60 cm unbelastetem Bodens vorzusehen.
Die zusätzliche Einbringung eines Geotextils wird empfohlen.

Im Bereich von Grünflächen ist eine 10 cm mächtige Schicht unbelastetem Boden zur Unterbindung des Direktkontaktes mit den belasteten Auffüllungsböden vorzusehen.

Tiefbauarbeiten im Bereich des ehemaligen Bunkers und der Rammkernsondierung RKB 2 sind gutachterlich zu begleiten.
Die gutachterliche Abschlußdokumentation ist spätestens 4 Wochen nach Abschluß der Arbeiten dem Umweltamt der Kreises Aachen, Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

So weit anfallender Aushub entsorgt werden soll, sind chemische Untersuchungen erforderlich. Voraussichtlich ergeben sind aufgrund der hohen Metallgehalte im Einzelfall Einschränkungen hinsichtlich der Entsorgung.

Der Bericht zur Gefahrenbewertung des Standortes ist Bestandteil des Vorhabens– und Erschließungsplanes.

Hinweise

Allgemeines
" In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung ist problematisch. Auf die Anbau– und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein– und Hausgärten im Raum Stolberg wird hingewiesen"

" Das Plangebiet wurde von 1971 bis 1992 im Rahmen eines Sondermeßprogramms durch des Landesumweltamt NRW (früher: Landesanstalt für Immissionsschutz, LIS – Essen) hinsichtlich der Belastung durch Staub– und Schwermetallniederschläge überwacht. Die vorliegenden Meßergebnisse weisen für Cadmium im Zeitraum 1971 bis 1989 und für Blei bis zur Einstellung der Untersuchungen im Jahre 1992 z.T. deutliche Überschreitungen der Immissionswerte zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen (IW1,1.BImSchVwV – TA–LUFT, 2.52) auf".

Kennzeichnung
Der räumliche Geltungsbereich kennzeichnet Flächen, bei deren Bebauung, eventuell anzutreffender Grubenbau nicht auszuschliessen ist. Es sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO) (Als Höchstmass)
0.4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauNVO)
(0.8)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
1WE	Maximal 1 Wohnungseinheit je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
.OK	Höhe baulicher Anlagen (Erschließungehof) OK 236.50 über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZE

H	Nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
P	Zweckbestimmung Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen einer Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN :

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung Stellplätze
Ga	Zweckbestimmung Garagen
	Mit Geh–,Fahr– und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Zugunsten der Anlieger

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM

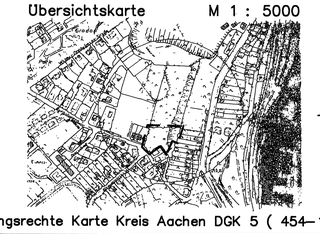
WA	SD	Satteldach Traufhöhe TH Max 3.50 m (Bezugspunkt 236.50 m über NN) ⊀ 30 – 38 grad
Ga	SD	Satteldach ⊀ 15 – 30 grad

VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.03

— Burgstüttgen —

Gemarkung	Flur	Maßstab	Stand
Stolberg	21	1 : 500	April 2002

Übersichtskarte M 1 : 5000



Nutzungsrechte Karte Kreis Aachen DGK 5 (454–1990)