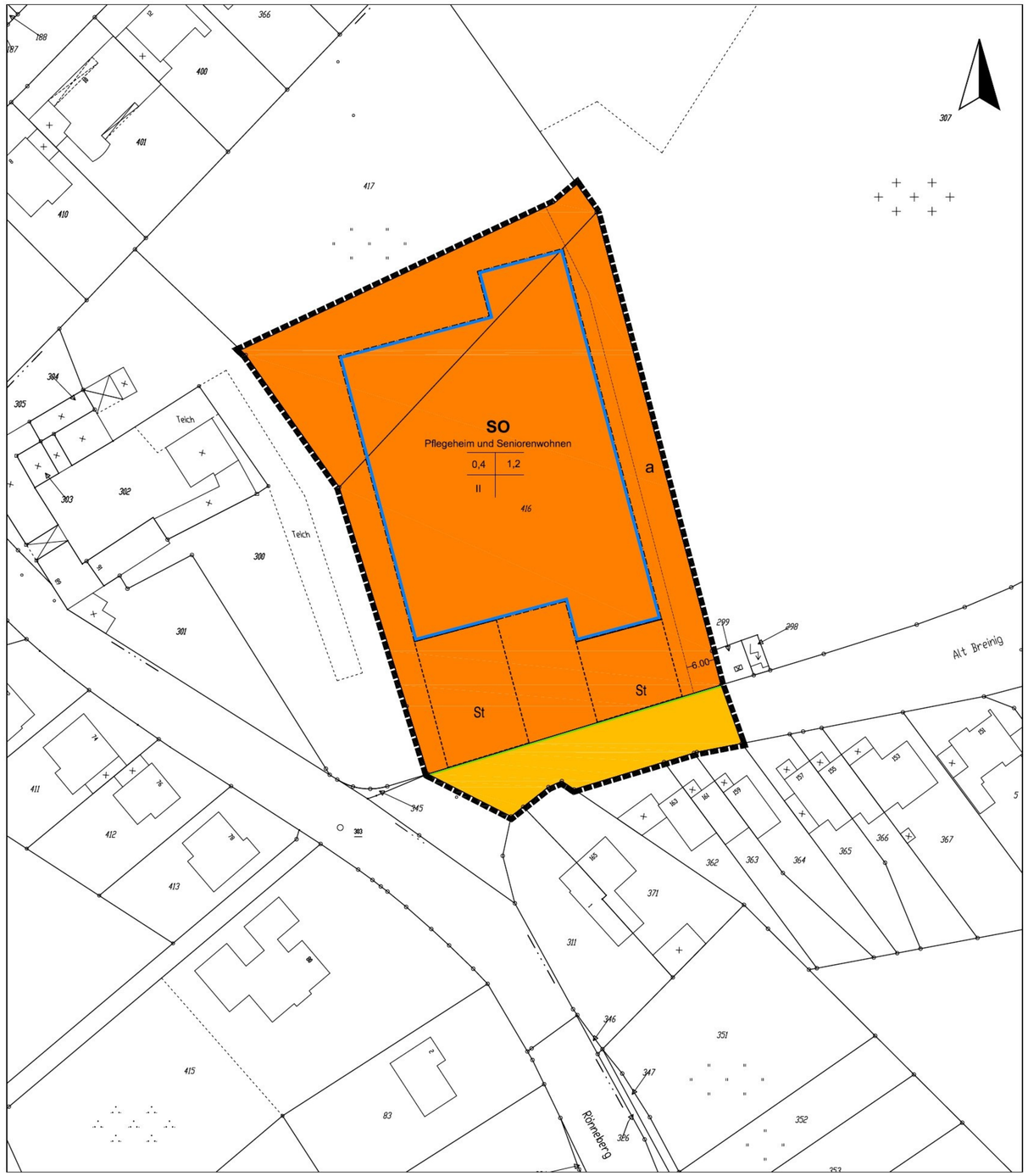


Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und Seniorenwohnen" festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes sowie seniorengerechter / barrierefreier Wohnungen. Zulässig sind somit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohngebäude.

Ladenlokale, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie den zulässigen Anlagen zugeordnet und diesen deutlich untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.3 Es wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.4.1 Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 11,75 m bezogen die Straßenanschnittshöhe festgesetzt.

2.4.2 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage „Alt Breinig", gemessen an der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Stellplätze
(§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Straßenverkehrsfläche
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die mit "a" gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 An der nördlichen (rückwärtigen) Grenze des Geltungsbereiches ist ein min. 1,00 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten entsprechend der unter 6.3 aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

6.2 Innerhalb der festgesetzten "Fläche für Stellplätze" sind entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein min. 1,00 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten entsprechend der unter 6.3 aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

6.3 Pflanzliste:

Feldahorn	*Acer campestre*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

Die Pflanzdichte muss min. 3 Stück/m betragen. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher 2x verpflanzt, min. 60-80 cm hoch. Die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

B. Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Die Baukörper sind mit einem Walmdach einzudecken. Die Eindeckung ist mit Dachmaterialien in einem schiefer- bis anthrazitgrauen Farbton auszuführen.

C. Hinweise

1. Erdbebenzone: Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006.

2. Bodenqualität: In den Böden des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Nicht überbaute oder unversiegelte Flächen sind so herzurichten, dass direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden ausgeschlossen werden kann. Auf die „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

3. Bodendenkmale: gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenfunde (Bodendenkmäler) unverzüglich bei der Stadt Stolberg oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen und bis zu einer fachkundigen Untersuchung unverändert zu lassen.

STADT STOLBERG

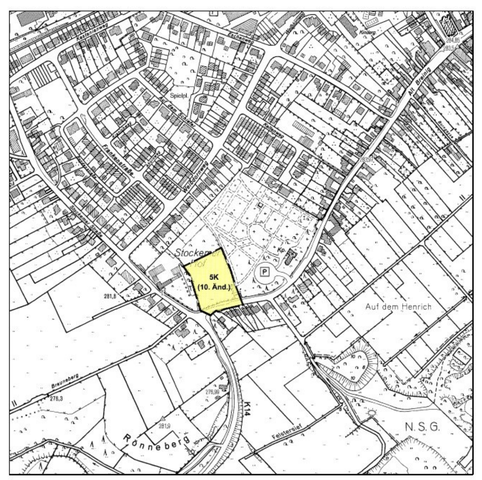
Bebauungsplan Nr. 5K (10. Änderung) "Seniorenresidenz Alt Breinig"

M 1 : 500

Städteregion Aachen Gemarkung Breinig Flur 27

Legende:

	Sonstiges Sondergebiet (SO) "Pflegeheim und Seniorenwohnen"
	Baugrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungsinie
St	Umgrenzung für Flächen für Stellplätze
a	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan M 1 : 5.000 (© Katasteramt der Städteregion Aachen / 749 / 2003)

ANGEFERTIGT DURCH DAS AMT FÜR ENTWICKLUNG UND PLANUNG DER STADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 13.12.2012

gez. Dürler
AMTSLEITERIN

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTER-NACHWEIS ÜBEREIN UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990.
STAND DER PLANUNTERLAGEN: DEZEMBER 2011

AACHEN, DEN 05.02.2013.

gez. Preuth
STÄDT. VERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 13.12.2011 DEN AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5K (10. ÄNDERUNG) GEM. § 2 (1) BauGB I.V.m. § 13a BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 21.01.2013

gez. Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 17.01.2012 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 21.01.2013

gez. Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 28.08.2012 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN.

STOLBERG, DEN 21.01.2013

gez. Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 04.10.2012 BIS EINSCHL. 05.11.2012 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 25.09.2012.

STOLBERG, DEN 21.01.2013.

gez. Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 29.01.2013 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 14.02.2013

gez. Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 19.02.2013 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM 19.02.2013

STOLBERG, DEN 19.02.2013

gez. Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; 2004) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1905)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG