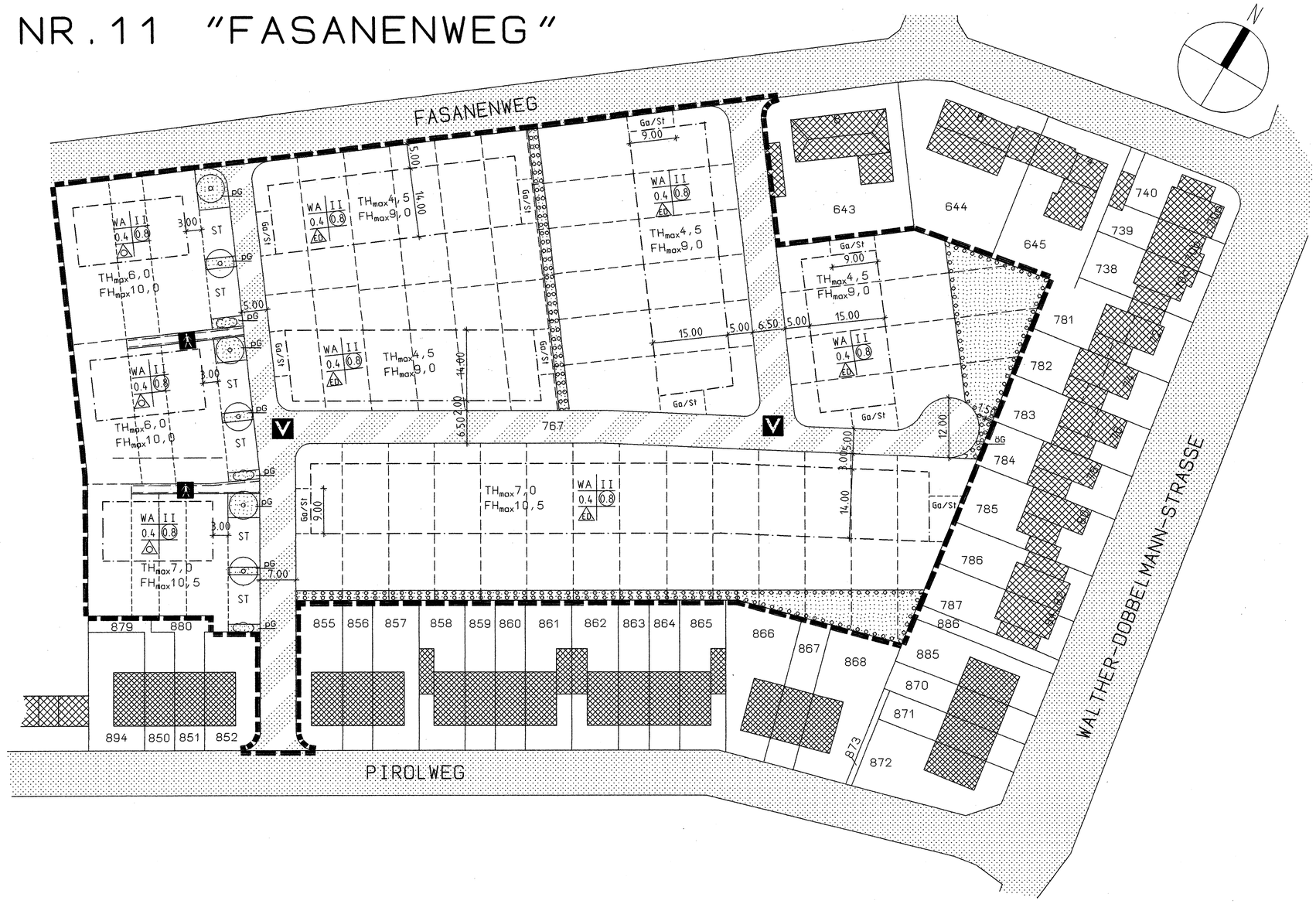
# STADT STOLBERG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "FASANENWEG"




Planzeichenerklärung

I. Festsetzung nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9,Abs.1, Nr.1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§9,Abs.1,Nr.1 BauGB, §§16 ff BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl
3. Bauweise überbaubare Grundstücksfläche (§9,Abs.1,Nr.2 BauGB, §§22 u.23 BauNVO)
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
   - geplante Grundstücksgrenze (Parzellierung)
4. Verkehrsflächen(§9,Abs.1,Nr.11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
   - F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
   - öffentliche Grünfläche
   - pG — private Grünfläche
   - Anpflanzen: Bäume
   - Anpflanzen: Sträucher
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anwohner und Versorgungsträger (§9,Abs.1,Nr.21 Abs.6 BauGB)
   - bei schmalen Flächen
5. Sonstige Festsetzungen u. Darstellungen
   - Ga/St — Umgrenzungen von Flächen für Garage,Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9,Abs.1,Nr.4 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

II. Erläuternde Eintragungen

Zum Bestand
- Flur 72 — Flurnummer
- 767 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 82 — Gebäude mit Haus Nr.

| Maßstab | Datum |
|---|---|
| 1 :500 | 02.01 |

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Bau NVO)
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Aussenwandseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss) liegen je nach Haustyp zwischen 4,5m und 7,0m und sind im Plan näher bestimmt.

2.1.3 Die Firsthöhen (Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss) liegen je nach Haustyp zwischen 9,0m und 10,5m und sind im Plan näher bestimmt.

2.1.4 Die Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss darf maximal 0,20 m oberhalb der Strassenanschnittsfläche liegen. Als Strassenanschnittsfläche gilt die höchste Höhe der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Erschliessungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschliessungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf dem dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Garagen- und Stellplatzzufahrten, private Zuwege und offene Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.

5.2 Die Ausgleichsmassnahmen werden im einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) festgesetzt.

### B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

2.1 Bei traufständigen Gebäuden haben Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.2 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben bzw. der Oberkante der Eindeckrahmen bei Dachflächenfenstern muss mindestens 0,5 m betragen.

2.3 Dacheinschnitte sind strassenseitig unzulässig.

3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

### C. Hinweise

1. In den Böden des Plangebietes ist -wie im Stolberger Raum weit verbreitet-, mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Deshalb wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.

4. Grundwasser

Es wurde ein Bodengutachten erstellt.
Grundwasser wurde nach dem Ziehen des Bohrgestänges nicht angetroffen.
Die überwiegend bindigen Schichten sind wasserstauend. Die Wasserführung ist an die sandigen Lagen und an die Klüfte im Grundgebirge gebunden.
In Nasszeiten kann sich in sandigen Lagen Schichtenwasser ausbilden. In dem hängigen Gelände muss ferner mit Hangwasser gerechnet werden.
In der Nähe alter Kanalleitungen und Felddränagen ist Sickerwasser zu erwarten.
Bauteile, die in den Baugrund einbinden, sind durch geeignete Abdichtung und konstruktive Massnahmen ausreichend vor drückendem Wasser zu schützen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Durchlässigkeit der erbohrten Schichten ist erheblich geringer als nach ATV A138 erforderlich.
Eine vollständige und dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht möglich.
Der Mischwasserkanal wird im Fasanenweg im Bereich des Baugrundstückes bis zur Walther-Dobbelmann-Strasse von DN 300 auf DN 400 vergrössert, das Regenwasser der Kanalisation zugeleitet.

6. Neulasten

Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr "Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recycling-Baustoffen) und industriellen Nebenprodukten im Erd- und Strassenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht" vom 30.04.1991 (MB. NRW Nr. 45 vom 18.07.1991) erforderlich.

---

DIE RICHTIGKEIT DES ENTWURFES BESCHEINIGT

STOLBERG, DEN 24.09.2001

STADTBAURAT ORN

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11 IST BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 16.03.1999 DEN BESCHLUSS ZUR EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 GEM. §12 BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 31.7.01

BÜRGERMEISTER

DER BESCHLUSS ZUR EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS IST AM 12.04.1999 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 31.7.01

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 20.06.2000 DIE ANNAHME DES PLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. §3 (2) BauGB BESCHLOSSEN.

STOLBERG, DEN 31.7.01

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 31.07.2000 BIS 31.08.2000 GEM. §3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DIE ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 22.07.2000

STOLBERG, DEN 31.7.01

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (1) BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 03.04.2001 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDEN DIE BEGRÜNDUNG GEM. §9 (8) BauGB SOWIE DER MIT DEM VORHABENTRÄGER ABGESTIMMTE VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN.

STOLBERG, DEN 31.7.01

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 26.8.2001 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

STOLBERG, DEN 17.8.01

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBl. I S. 2141).

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. 4. 1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW) VOM 7. MÄRZ 1995 (GV NW S.218), INKRAFTTRETUNG: 1. JANUAR 1996, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24. OKTOBER 1998.

Übersichtsplan 1:5000
"Fasanenweg"
Flur: 72
Flurstück: 767

