Fl. 34

STADT STOLBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 100
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

MASSTAB 1:500

KREIS AACHEN GEMARKUNG STOLBERG FLUR 25

LEGENDE

Reines Wohngebiet	WR
Geschossflächenzahl (Obergrenze)	(0,8)
Grundflächenzahl	0,4
Zahl der Vollgeschosse -zwingend-	(II)
Traufhöhe -Untergrenze- / -Obergrenze-	TH 5,50/6,50
Dachneigung -Untergrenze- / -Obergrenze-	35°/40°
Firstrichtung	
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Nur Hausgruppen zulässig	H
Baugrenze	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Umgrenzung von Flächen für Garagen	Ga
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 1. vereinf. Änderung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der Überbaubaren Flächen unzulässig. Als solche Nebenanlagen gelten Gebäude, die gem. § 62 BauO NW genehmigungsfrei sind. Ausgenommen davon sind die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bebauten Grundstücke und Baulücken.

2.2 Sonstige Anlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (wie z. B. Sichtschutzwände und Pergolen).

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - auf max. 50 % der Länge der nicht Überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

3.2 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m.

3.3 Unterirdische Garagen sind generell zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

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

4.2 Bei Gebäudeücksprüngen sind Überschreitungen der Traufhöhen zulässig, sofern die vorgeschriebene Traufhöhe über mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.

4.3 Die festgesetzten Untergrenzen der Traufhöhen sowie der Geschoßzahl gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

5. Grundstücksbreiten

5.1 Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 6,50 m zuzüglich der nach der BauO NW erforderlichen Abstandflächen.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dabei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm -, Mindestumfang 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, alternativ: 1 Laubbaum, anzupflanzen. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

6.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mindestens 1,50 m hohe Schnitthecken (3 Pflanzen je Meter) anzupflanzen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

6. Für Garagenzufahrten, Hauseingänge und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

B. Gestalterische Textfestsetzungen

1. Dachformen

1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer.

1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

1.3 Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Ein Versatz der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Neigungen erhalten. Die Mindestneigung hierfür beträgt 20°.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind für Dachgauben sowie für Dacheinschnitte auf max. 3,00 m beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen Hauptfirst und dem Einschnitt von Dachgauben muß mindestens 1,00 m betragen.

2.2 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschoßdecken stehen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. AZ: 628-21 Nr. 13/93
Aachen, den 27 August 1993
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

(Dipl. Ing. Evers)
Kreisvermessungsdirektor

ANGEFERTIGT DURCH DAS ENTWICKLUNGS UND PLANUNGSAMT DER STADT STOLBERG

STOLBERG, DEN 17.09.97

STADTBAUDIREKTORIN

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHN. DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 09.09.97 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 22.12.97

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 12 BauGB DURCH BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES NACH § 10 BauGB UND DER AUSLEGUNG AM 05.12.97 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUF DIE ENTBEHRLICHKEIT EINES ANZEIGE- ODER GENEHMIGUNGSVERFAHRENS NACH § 11 BauGB WIRD WEGEN DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BauGB HINGEWIESEN.

STOLBERG, DEN 22.12.97

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGE:

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.86 (BGBl. S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.12.96 (BGBl. I S. 2049).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.90 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZ.VO 90 VOM 18.12.1990

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218)
INKRAFTTRETUNG: 01.01.1996

MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG) VOM 28.04.93 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 06.05.93 (BGBl. I S. 622) GELTUNGSDAUER BIS 31.12.97

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

