STADT STOLBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 111

MASSTAB 1:500

KREIS AACHEN, GEMARKUNG GRESSENICH FLUR 34

LEGENDE

allgemeines Wohngebiet	WA
Mischgebiete	MI
Geschoßflächenzahl (Obergrenze)	0,4
Grundflächenzahl (Obergrenze)	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)	II
Traufhöhe (Obergrenze)	TH = 4,50
Satteldach, Dachneigung (Obergrenze)	30-45°
Firstrichtung	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
geschlossene Bauweise	g
Baugrenze	
Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	V
Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	A
Straßenbegrenzungslinie	
Fläche für die Erhaltung von Hecken	
Fläche für die Anpflanzung von ortstypischen Hecken	
zu erhaltender Baum	
Umgrenzung von Flächen für Garagen	Ga
Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze	St
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Baugebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Baugebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Als solche Nebenanlagen gelten auch Gebäude, die gem. § 62 BauO NW genehmigungsfrei sind.

2.2 Sonstige Anlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in 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 auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen zulässig.

3.2 Die Stellplatztiefe sowie die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m.

3.3 Unterirdische Garagen sind generell zulässig.

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

4.1 Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Als Straßenanschnittshöhe gilt die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

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

5. Grundstücksbreiten

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

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25, a, b, BauGB)

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, oder alternativ 1 Laubbaum, anzupflanzen. Dies gilt nicht für die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen standortgerechte Schnitthecken (3 Pflanzen je lfd. m) anzupflanzen und zu unterhalten.

6.3 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 gleich geneigt sein. Der horizontale und vertikale Versatz von Teildachflächen entlang der Firstlinie ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Dachneigungen 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 maximal 3,00 m beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Geschoßdecke, 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. Materialien

3.1 Dacheindeckungen sind nur in anthrazitfarbenen, nichtglänzenden Materialien auszuführen.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 wird gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB gekennzeichnet als:

- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



ANGEFERTIGT DURCH DAS ENTWICK-LUNGS-U. PLANUNGSAMT DER STADT STOLBERG

STOLBERG, DEN 30.11.95

STADTBAUDIREKTORIN

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHN. DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 21.09.93 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 111 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 16.10.93

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

STADTDIREKTOR

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 09.10.93 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 16.10.93

STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 23.08.94 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN.

STOLBERG, DEN 07.11.95

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

STADTDIREKTOR

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 04.10.94 BIS 04.11.94 GEMÄß § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUN 3 DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 24.09.94

STOLBERG DEN 07.11.95

STADTDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 23.05.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

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

STOLBERG, DEN 29.05.95

BÜRGERMEISTER ~~RATSMITGLIED~~

STADTDIREKTOR

1. DIESER PLAN IST GEMÄSS § 12, SATZ 2-5 BauGB DURCH BEKANNTMACHUNG UND DER AUSLEGUNG AM 18.11.95 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT NACH § 12, SATZ 2-5 BauGB AB 18.11.95

STOLBERG, DEN 20.11.95

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGE:

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (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 26.06.1984 (GV NW S. 419), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24.11.1992 (GV NW S. 467)

MAßNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB - MaßnahmenG) VOM 28.04.93 (BGBl. I S. 622)

INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

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 13/94

Aachen, den 28.Sept. 1994

Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

(Dipl.Ing Evers)
Kreisvermessungsdirektor