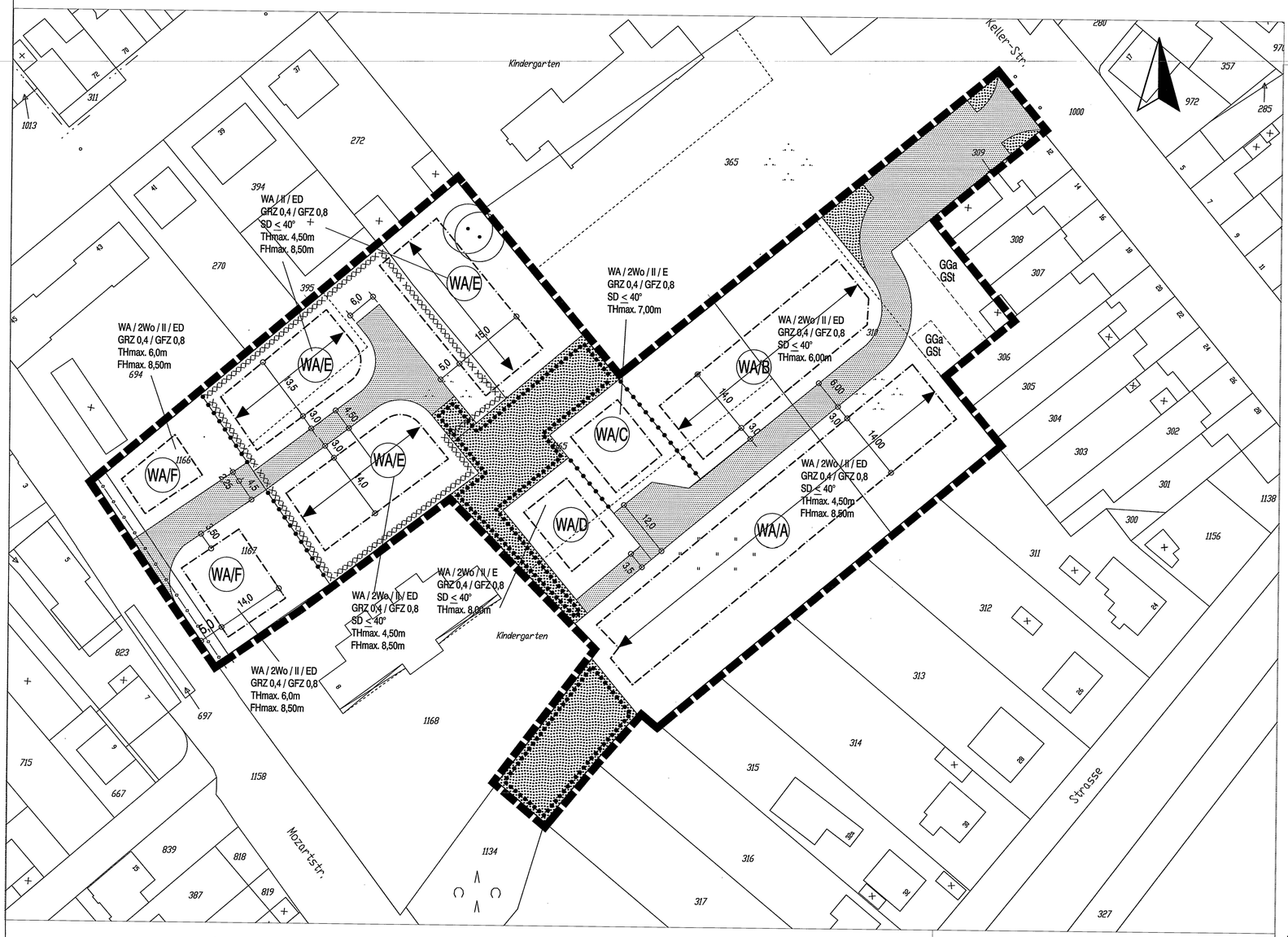


Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der Baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs1 Nr.1 u. 2 BauGB)

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)(§4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

A1.2 Es sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

A1.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs1 Nr.1 BauGB)

A2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

A2.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

A2.1.2 Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich vom Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe der Haupterschließungsanlage.

A2.1.4 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Haupterschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

A2.1.5 Im **Baugebiet A** darf die festgesetzte Traufhöhe von 4,50m zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln straßenseitig auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

A2.1.6 In den **Baugebieten B, C und D** darf die festgesetzte Traufhöhe von 6,00m bzw. 7,00m oder 8,00m zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln auf der Straßen abgewandten Seite auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20m überschritten werden.

A2.1.7 Im **Baugebiet E** darf die festgesetzte Traufhöhe von 4,50m zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln allseitig auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 Abs. 4 Satz 2 u. 3 BauNVO)

A2.2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um mehr als 50 vom Hundert durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

A. 3 Grundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 7,00m zuzüglich der nach BauONW erforderlichen Abstandsflächen

A.4 Grünflächen, Ausgleichsflächen (§9 Abs.1 Nr. 15; 25b BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzt. Die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im einzelnen bestimmt.

A 5. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

A5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur Tiefe der überbaubaren Fläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze oder Carports anstelle von Garagen.

A5.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen sind Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze.

A 6. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

A6.1 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.

A 7. Grünordnerische Festsetzungen

A7.1 Einfriedungen sind nur in Form von Schnitthecken zulässig. Angaben zu Sorten und Qualität werden im einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag getroffen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

A7.2 Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen, ggf. zu ersetzen.

B. Gestalterische Festsetzungen

B 1. Dachform

B.1.1 In den **Baugebieten A bis E** sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° zulässig.
Im **Baugebiet F** sind nur Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.

B1.2 Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

B1.3 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

B 2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel

B2.1 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Sie haben einen Mindestabstand von 1,25m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.
Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten von Dachgauben sind auf 2,50m zu begrenzen.

B2.1 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.

B2.2 Im **Baugebiet A** sind Zwerchgiebel nur straßenseitig zulässig.
In den **Baugebieten B, C und D** sind Zwerchgiebel nur auf der Straßen abgewandten Seite zulässig.
Im **Baugebiet E** sind Zwerchgiebel allseitig zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50m zu begrenzen. (sh. auch Punkte A2.1.5 bis A2.1.7)

B2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben, Zwerchgiebeln und sonstigen Nebendächern bzw. der Oberkante der Eindeckrahmen bei Dachflächenfenstern muß mindestens 1,50 m betragen.

B2.4 Im **Baugebiet F** sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel unzulässig.

B 3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene, nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.

B.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken gem. Pflanzliste zulässig.

B.5. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs.3 BauONW)

Innerhalb der Baugrundstücke ist die natürliche Geländeoberfläche beizubehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Kellergeschossen sind innerhalb der überbaubaren Flächen im jeweils erforderlichen Maße zulässig. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die natürliche Geländeoberfläche wieder herzustellen.

C. Hinweise

C 1. In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten, geogen bedingten **Schwermetallkonzentrationen** zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

C 2. Der Anschluss von **Drainagen** an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

C 3. In den Boden einbindende Bauteile sind ausreichend gegen **Nässe** zu schützen, da im Plangebiet mit Staunässe zu rechnen ist.

C 4. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Atsch. Alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau ist nicht auszuschließen. Deshalb werden Teile des Plangebietes gem. § 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB (Flächen, unter denen der **Bergbau** umgeht) gekennzeichnet. Es ist damit zu rechnen, dass besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

C 5. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Dem Bebauungsplan ist ein Höhenplan beigefügt.

STADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 121
Mozartstraße M 1 : 500
Kreis Aachen
Gemarkung Stolberg **Flur 38**

Legende:

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(WA/E) 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (mit Nutzungszone)

WA / 2Wo maximal 2 Wohnungen je Gebäude

1. Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuswr zulässig
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
SD < 40°	Satteldach mit max. Neigungswinkel
THmax. 4,50m	Traufhöhe als Höchstmaß
FHmax. 8,50m	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasleitung mit Schutzstreifen unterirdisch

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

15.Sonstige Planzeichen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht.

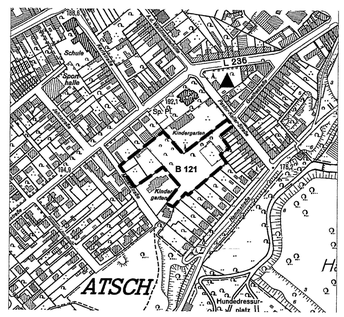
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

GGa GSt 15.3 Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze

Firstrichtung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Nutzungsrecht Karte Kreis Aachen, DGK 5, 749/2003

ANGEFERTIGT DURCH DAS ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSAMT DER STADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 28.04.2005

STADTBAUDIREKTORIN

HIERMIT WIRD DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER KARTENGRUNDLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER SOWIE DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER PLANUNG BESTÄTIGT. (Stand April 2004)

STOLBERG, DEN 2.5.06

STADTOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 24.10.00 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121 GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 30.10.00

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 21.02.01 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 26.02.01

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 05.07.05 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 12.07.05

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 17.08.05 BIS 17.09.05 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 05.08.05

STOLBERG, DEN 28.09.05

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 15.11.06 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 15.12.2006

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 12.04.06 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM 12.04.06

STOLBERG, DEN 28.04.2006

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN ER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL. I S. 2142), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 23. 07.2002 (BGBL. S. 2850)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 466).
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW) IN ER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT AM 16.12.2003.

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN