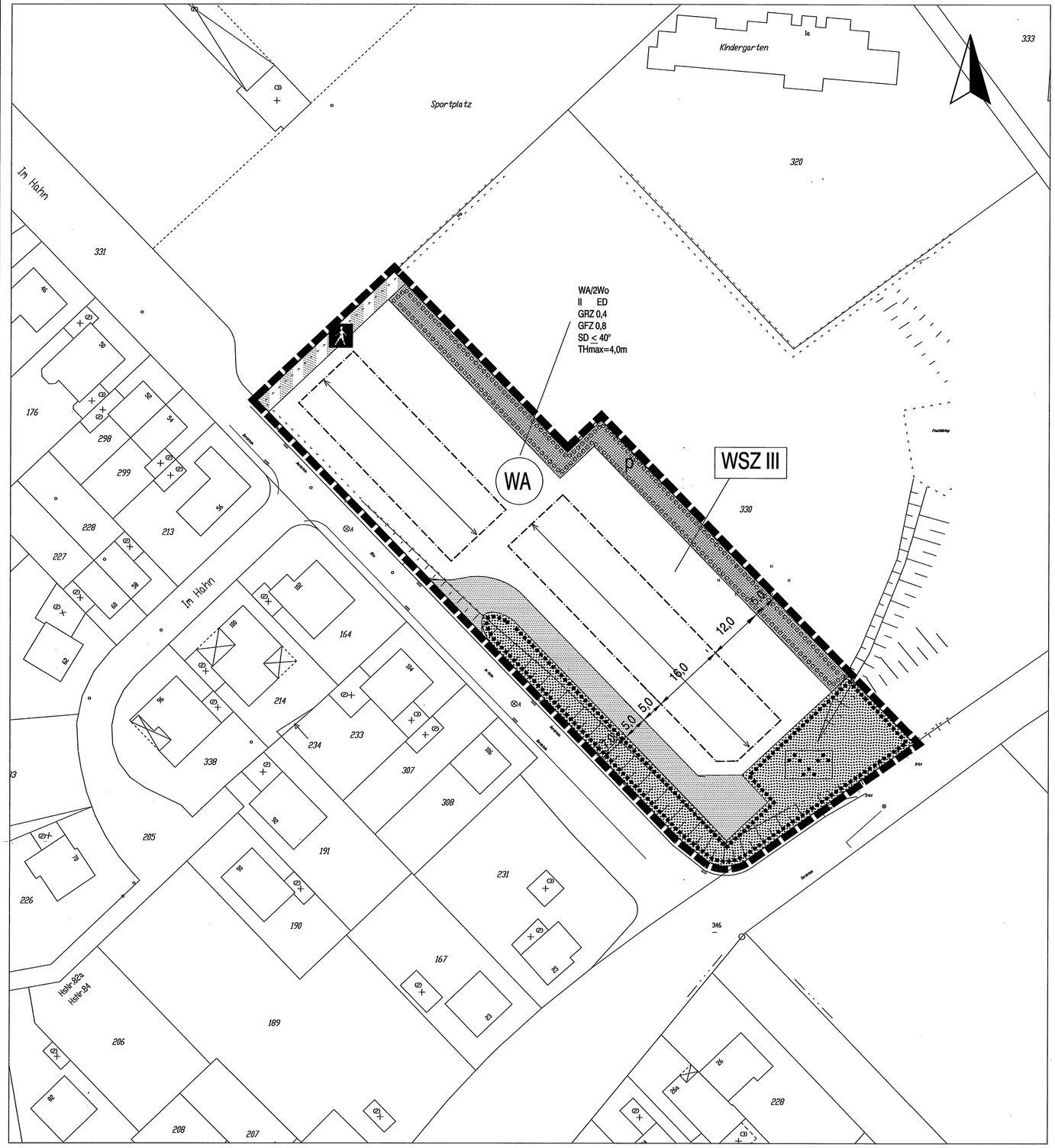


Textliche Festsetzungen:

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 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 Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt maximal 4,00m. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten.

A2.1.3 Die Traufhöhe darf zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

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

A.2.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten hierbei jeweils als eigenständiges Gebäude.

A3. Grünflächen, Ausgleichsflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25a BauGB

A.3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

A.3.2 Die private Grünfläche wird gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

A 4. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

A4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur Tiefe der überbaubaren Fläche zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze).

A4.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Pro Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1, alternativ ein Obstbaum der Pflanzliste 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken der Pflanzliste 3 zulässig.

5.3 Die grünordnerischen Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, werden im einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

B. Gestalterische Festsetzungen

B 1. Dachform

B1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

B.1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer.

B 2. Dachgauben, Zwerchgiebel

B2.1 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen. 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

B2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.

B2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muß mindestens 1,20 m betragen.

B2.4 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50m zu begrenzen.

B 3. Dacheindeckung

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

C. Hinweise

C 1. In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten **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.

C 4. Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Nachtigällchen/Maria-Schacht. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

C 5. Das Plangebiet liegt über dem auf Galmei, Eisenstein, Schwefelkies, Blende, Blei-, Eisen- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld Diepenlinchen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sog. „alter Bergbau“ auf das Plangebiet nachwirken kann. Deshalb erfolgt eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB (Flächen, unter denen der **Bergbau** umgeht). Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen sowie besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

STADT STOLBERG

Bebauungsplan Nr. 124
"Im Hahn" M 1 : 500

Kreis Aachen, Gemarkung Gressenich, Flur 48

Legende:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

WA/2Wo	Allgemeines Wohngebiet / max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
THmax=4,0m	Traufhöhe als Höchstmaß

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsfläche

6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

9. Grünflächen

Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung Parkanlage

Grünfläche, privat

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Gestalterische Festsetzungen

Firstrichtung

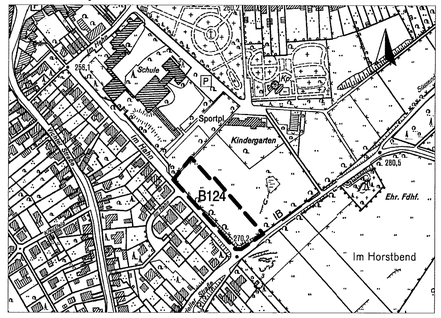
SD ≤40° Dachform (Satteldach) mit max. Neigungswinkel

III. Kennzeichnung

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kennzeichnet :
- gem. § 9 Abs.5 Nr. 2 BauGb Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen;

WSZ III Wasserschutzzone III

Übersichtsplan M 1 : 5000



Nutzungsrecht Karte Kreis Aachen, DGK 5, 749/2003

ANGEFERTIGT DURCH DAS ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSAMT DER STADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 13.02.2006
STADTBAUDIREKTORIN

HIERMIT WIRD DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER KARTENGRUNDLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER SOWIE DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER PLANUNG BESTÄTIGT.

STOLBERG, DEN 27.7.2006
STADTOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 19.12.00 DEN AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 124 GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST .

STOLBERG, DEN 10.01.01
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 07.02.2006 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 7/6/2006
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 01.03.06 BIS 03.04.06 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 16.02.06

STOLBERG, DEN 26.04.2006
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 03.06.06 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 18/7/06
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 13.07.06 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM 13.07.2006

STOLBERG, DEN 18/7/06
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. 255), ZULETZT GEÄNDERT AM 16.12.2003.

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN