STADT STOLBERG

Ortsteil Schevenhütte
Gemarkung Gressenich, Flur 41

BEBAUUNGSPLAN NR. 127 "An der Mühle"

M 1:500

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Plangebiet sind gem. §1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,00 m ist für die Errichtung von Wintergärten bis zu einer Größe von 30 cbm Rauminhalt zulässig, sofern die Bestimmungen der Landesbauordnung (BauO NRW) dem nicht entgegenstehen.

2.2 Bei Wohngebäuden müssen die Neigungswinkel einander gegenüberliegender Einzeldachflächen gleich sein.

3. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

3.1 Stellplätze (St) und Garagen (Ga und uGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Anstelle von zulässigen Garagen sind auch Stellplätze zulässig.

3.3 Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.

3.4 Die Stellplatztiefe beträgt mindestens 5,0 m.

3.5 Dächer von nicht überbauten unterirdischen Garagen sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und offenen Stellplätze dauerhaft, flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden bei Dachflächen oder Teilen von Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Belüftung, Sonnenkollektoren o.ä. (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BauGB)

4.1 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der vorhandenen Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke. Bei Gebäudezeilen, die der Erschließungsanlage mit ihrer Schmalseite zugewandt sind, gilt die Strassenanschnittshöhe des an die Erschließungsanlage anschließenden Grundstücks auch für die dahinter liegenden Grundstücke.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)

5.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante der Dacheindeckung) ist als Höchstmaß über Oberkante Straßenanschnittshöhe festgesetzt.

6. Niederschlagswasser (§9(1)20 BauGB)

6.1 Es ist im Trennsystem zu entwässern. Nur häusliches Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Dach- und Terrassenflächen sowie alle Straßen und Zuwege sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

6.2 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.
(§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. §1a Abs.1 BauGB).

7. Grünordnerische Festsetzungen (§9(1)25 BauGB)

7.1 Für die anzupflanzenden straßenbegleitenden Bäume sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzenliste zu verwenden.

7.2 Für Bäume, Sträucher und Hecken sind Pflanzen gem. Pflanzenliste zu verwenden.

7.3 Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

7.4 Die Pflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. §86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1.3.2000 (BauO NRW)

1. Dächer

1.1 Bei Wintergärten sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden.

1.3 Die festgesetzten Firstrichtungen gelten für Hauptdächer. Für untergeordnete Nebendächer sind andere Firstrichtungen zulässig.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

2.1 Bei den mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m ausgewiesenen Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachgauben oder Dacheinschnitte ausgeschlossen.

2.2 Bei den mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m ausgewiesenen Einzel- und Doppelhäusern sind Dachgauben mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.

2.3 Innerhalb der geschlossen bebaubaren Fläche sind Dachgauben und Dacheinschnitte mit einer maximalen Traufhöhe von 3,0 m über Oberkante Obergeschoßdecke zulässig.

2.4 Die Summe der Ansichtsbreiten der zulässigen Dachgauben und Dacheinschnitte (Dachbalkone) darf 60 % der Länge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 4,50 m für Gauben und Einschnitte beschränkt. Dachgauben dürfen, senkrecht gemessen, höchstens 1,0 m unter dem First einschneiden.

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

3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkelfarbene, nichtglänzende Materialien verwendet werden.

C. HINWEISE

Schwermetallbelastung
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 Raume Stolberg" hingewiesen.

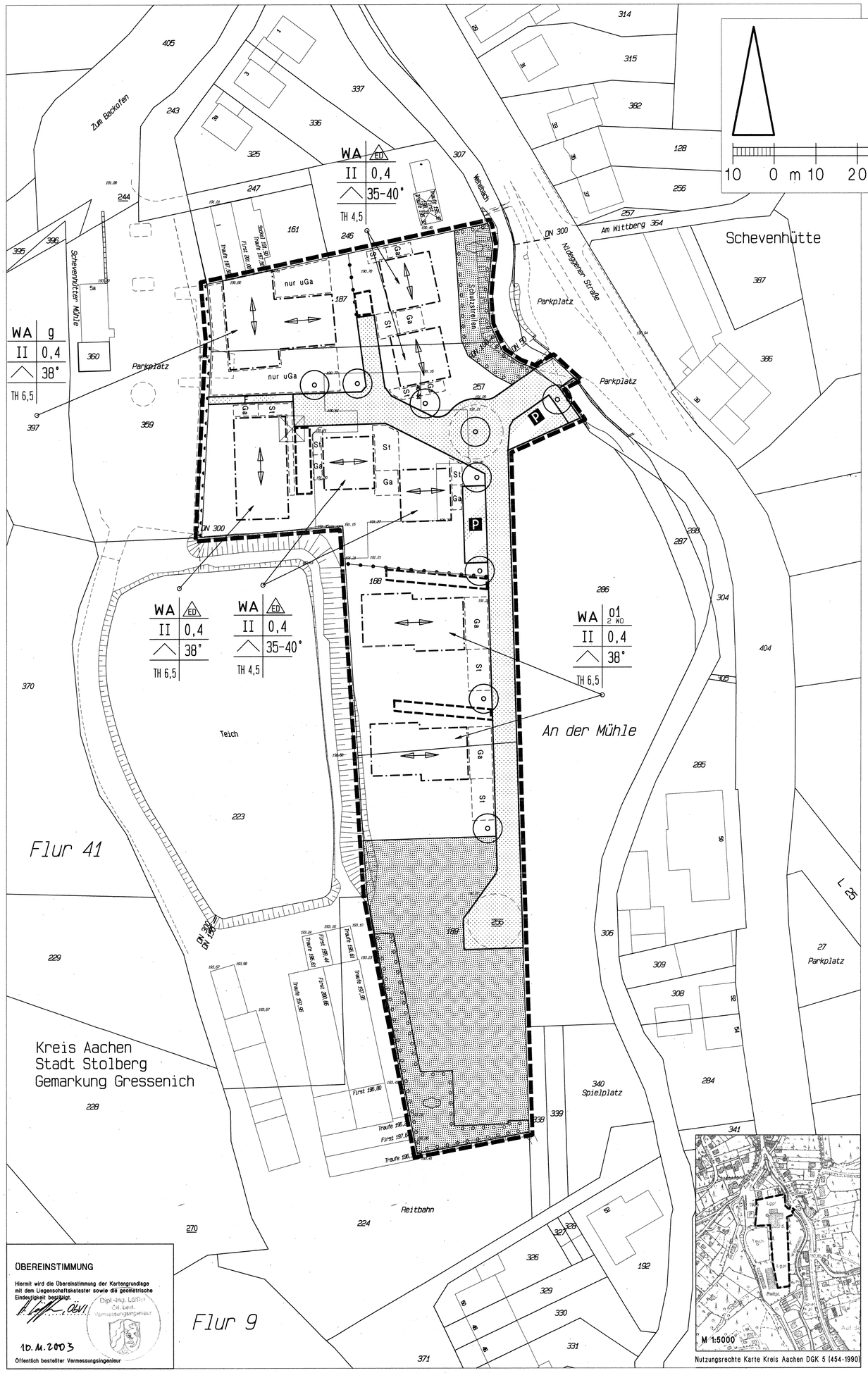
Grundwasser
Der Grundwasserstand kann im Plangebiet bei weniger als 0,8 m unter Flur liegen. Unterkellerungen müssen daher wasserdruckhaltend nach den Regeln der DIN 18 195, Teil 6, ausgeführt werden.

Wasserwirtschaft
Im Rahmen des Erschließungsvertrags ist die Beseitigung der Abwässer im Trennsystem und die zentrale Beseitigung der Niederschlagswässer zu regeln und nachzuweisen. Für die Einleitung unbelasteter Niederschlagswässer in den Wehebach ist bei der unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Einzeleinleitungen sind nicht zulässig.

Neulasten
Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministers für Stadtentwicklung und Verkehr "Anforderungen an die Verwendung aufbereiteter Altbaustoffe (Recycling-Baustoffen) und industrieller Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht" vom 30.04.1991 (MBl.NRW r.45 v. 18.07.1991) erforderlich.

Altlasten
Die im Bereich des ehemaligen Sägewerks bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind vor Abtransport ggf. chemisch zu untersuchen, zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen, untere Abfallwirtschaftbehörde erforderlich.

Uferstreifen
Die Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen (blaue Richtlinie, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 6.4.1999 - IV B 8-2512-22898) ist zu beachten. Sie enthält Bestimmungen über den Ausbau von Gewässern im Sinne des §100, Abs 1, Satz 2 Landeswassergesetz (LWG). Danach muß sich ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern ungestört entwickeln können. Keine anderen Nutzungen sind zugelassen. In einem um 3,0 m über die Böschungskante hinaus verbreiterten Uferstreifen am Wehebach soll lt. Hinweis des staatlichen Umweltamtes Aachen auf die Verwendung von Herbiziden und Dünger verzichtet werden.



Nutzungsrechte Karte Kreis Aachen DGK 5 (454-1990)

ÜBEREINSTIMMUNG

Hiermit wird die Übereinstimmung der Kartengrundlage mit den Liegenschaftskataster sowie die geometrische Eindeutigkeit bestätigt.

Dipl.-Ing. Löffler Ö.b.v. Verm.-Ing.

10.11.2003

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Angefertigt durch:
M. BOUCKE Dipl.-Ing. Architekt
BÜRO FÜR STADTPLANUNG
Elsaßstraße 86 52068 Aachen

Die Richtigkeit der städtebaulichen Entwurfs wird hiermit bescheinigt.

Entwicklungs- und Planungsamt
Stolberg, den 23.01.04
Stadtbaudirektorin

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 16.12.1997 für den Bebauungsplan Nr. 127 ... den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB gefaßt.
Stolberg, den .....
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 22.05.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.
Stolberg, den .....
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Stolberg hat am 11.02.2003 die Annahme des Bebauungsplanentwurfs für die Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.
Stolberg, den .....
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 20.03.2003 bis 24.04.2003 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 18.03.2003
Stolberg, den .....
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rats der Stadt Stolberg vom 16.12.03 als Satzung beschlossen worden.
Grundlage des Satzungsbeschlusses bildet die Begründung § 9(8) BauGB.
Stolberg, den .....
Der Bürgermeister

1. Dieser Plan ist gemäß § 10 (3)BauGB durch Bekanntmachung und die Auslegung am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.
2. Öffentlich ausgelegt gemäß § 10 (3) BauGB ab .....
Stolberg, den .....
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauoNRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439). Inkrafttgetreten am 01.06.2000

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Alle oben genannten Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan gültigen Fassung.

Dieser Plan besteht aus zeichnerischer Darstellung, Textfestsetzungen und dem landschaftpflegerischen Begleitplan.
Eine Begründung ist beigefügt.

ZEICHENERKLÄRUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

allgemeines Wohngebiet	WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) höchstens	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
Traufhöhe über Straßenanschnittshöhe höchstens	TH 6,5

BAUWEISE / BAUGRENZEN

geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise (bis zu vier aneinandergebaute Häuser)	o1
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
höchstens zwei Wohnungen je Gebäude	2 WO
Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
öffentliche Parkplätze	P
Fußweg	F
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

geplante Bäume (Standorte schematisch)	
Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern	

GRÜNFLÄCHEN UND BEGRÜNTE FLÄCHEN

private Grünflächen (ohne weitere Bezeichnung Gartenland)	
Schutzstreifen an Gewässern gem §100 LWG	Schutzstreifen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für Stellplätze u. Garagen	
Stellplätze	St
Garagen	Ga
nur Tiefgaragen zulässig	nur uGa
Stützmauer	
Grenze des Bebauungsplangebiets	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Flächen	

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

vorgeschriebene Firstrichtung	
Dachformen entsprechend Textfestsetzungen	
vorgeschriebene Dachneigung	40°

Stand: 23.10.2003