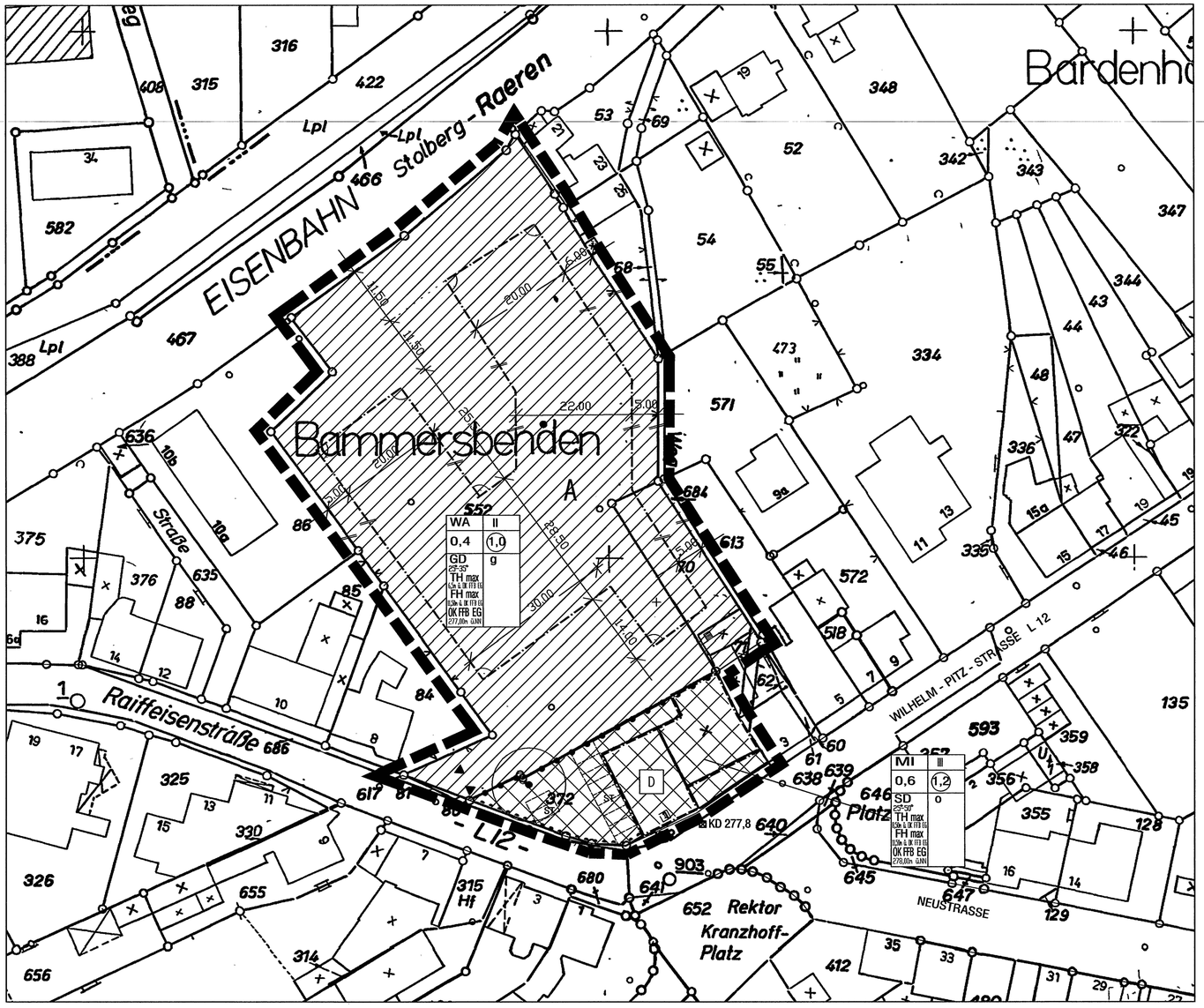



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das nördliche Plangebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) mit der Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" festgesetzt (§4 BauNVO).
Ausnahmen gem. §4 (3) Nr.1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.
Das südliche Plangebiet wird als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt (§6 BauNVO).
Nutzungen gem. §6 (2) Nr.6 - 8 und §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,4 für WA, GRZ 0,6 für MI
Geschoßflächenzahl GFZ 1,0 für WA, GFZ 1,2 für MI

Im WA-Gebiet beträgt
- die max. Firsthöhe 11,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 277,0 m über NN.
- die max. Traufhöhe 6,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 277,0 m über NN.

Im MI-Gebiet beträgt
- die max. Firsthöhe 11,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 278,0 m über NN.
- die max. Traufhöhe 8,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 278,0 m über NN.

Zahl der Vollgeschosse:
Im WA sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
Im MI sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise
Im WA-Gebiet ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.
Im MI-Gebiet ist eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (gem. §9 (1) Nr.4 BauGB)
Stellplätze, offene Garagen und Garagen sind im MI nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)
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

6. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (gem. §9 (1) Nr.11 BauGB)
Im MI-Gebiet sind im Bereich der Stellplätze Ein- und Ausfahrten auf die L12 unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

1. gem. §1a i.V.m. §9(1) 25a BauGB
Die Flächen der privaten Stellplätze sind als wasserdurchlässige Decken (Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine o.ä.) oder als Pflasterbeläge mit mindestens 3 cm breiten Fugen zu erstellen. Offene Stellplätze sind so herzustellen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens dauerhaft gewährleistet ist.
Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind 28 Einzelbäume gem. den Bestimmungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen. Bestimmungen über den externen Ausgleich trifft der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

2. gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB
Die Buche an der Raiffeisenstraße ist gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

TEIL B:

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung und Dachgauben

Im WA-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 25° bis 35° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig. Dachgauben sind unzulässig.

Im MI-Gebiet sind nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 25° bis 50° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dacheindeckung

Es sind nur anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zulässig.

TEIL C:

Hinweise

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4 nach DIN 4149.

2. Anbau- und Verzehrungsempfehlungen
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 Verzehrungsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

3. Grundwasser
Im Plangebiet liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 1,5 - 3,0 m unter der vorhandenen Geländeoberkante. Dies ist bei der Planung von unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

TEIL D:

Liste der Gehölze gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

Alle mittelkronigen Laubbäume, die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von 6 m erreichen, wie z.B.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Robinia pseudoacacia 'Monophylla' | Form der Robinie |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Sorbus intermedia 'Brouwers' | Form der Mehlbeere |
| Alnus cordata | Italienische Erle | Tilia cordata 'Greenspire' | Kleinkronige Winterlinde |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Tilia vulgaris 'Pallida' | Kaiserlinde |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Pyramiden-Hainbuche | Ginkgo biloba | Fächerblattbaum |
| Corylus columa | Baumhasel | | |
| Gleditsia triacanthos 'inermis' | Form des falschen Christusdorn | Alle Obst- und Nusssorten, wie z.B. | |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Form des falschen Christusdorn | Malus i.S. | Apfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Pyrus i.S. | Birne |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Chinesische Wildbirne | Prunus i.S. | Kirsche bzw. Pflaume |
| Quercus petraea | Traubeneiche | | |
| Robinia pseudoacacia 'Inermis' | Form der Robinie | | |

Sträucher (Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 80 - 100 cm)

Alle landschaftsgerechte Straucharten, wie z.B,

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Prunus spinosa | Schlehe |
| Corylus avellana | Hasel | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Rosa canina | Hundsrose |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Viburnum opulus | Schneeball |

Bodendecker (Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 30-40 cm)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lonicera pileata | Niedrige Heckenkirsche | Rosa i.S. | Rose |
| Potentilla i.S. | Fünffingerstrauch | Spiraea i.S. | Spierstrauch |

Hecken (geschnitten) (Mindestqualität: leichte Heckenpflanze, 80-100 cm, 4 St./lfm)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche, Weißbuche | | |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | | |
| Fagus silvatica | Rotbuche | | |

## ZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |
| A | Zweckbestimmung Altenpflegeheim |

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 1,0 | Geschossflächenzahl |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH 6,5m ü. FFB EG | maximale Traufhöhe |
| FH 11,50m ü. FFB EG | maximale Firsthöhe |
| OK FFB EG 277,0m ü. NN | Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß |
| ⊠ KD 277,8 277,8m ü. NN | Bezugshöhe Kanaldeckel 277,8 |

**BAUWEISE, BAUGRENZE**

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| GD 25°-35° | geneigtes Dach mit Neigungswinkel |
| SD 25°-50° | Satteldach mit Neigungswinkel |
| | Baugrenze |

**VERKEHRSFLÄCHEN**

| | |
|---|---|
| ▼▲ | Ein-/Ausfahrt |
| | Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt |

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

| | |
|---|---|
| | Bäume zu erhalten |
| ST | Flächen für Stellplätze |
| | Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

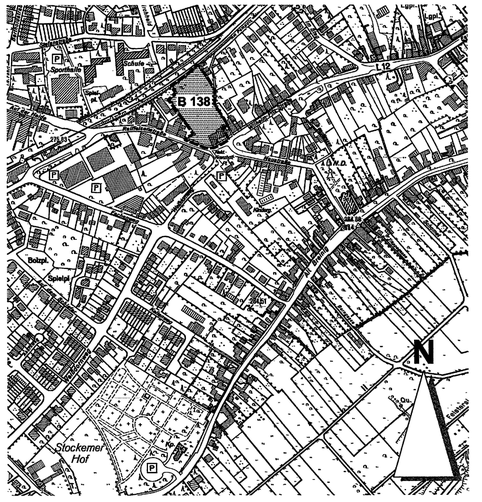
| | |
|---|---|
| D | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen |

# STADT STOLBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 138 S/B "BAMMERSBENDEN"

MASZSTAB 1:500
KREIS AACHEN GEMARKUNG BREINIG FLUR 34
STAND AUGUST 2004

**ÜBERSICHTSPLAN** M 1 : 5000




© Katasteramt des Kreises Aachen /749/2003

ANGEFERTIGT DURCH:

Planungsbüro
Prof.Kühn¹, Prof.Meurer, Dipl.Ing. Danke
Johanniterstraße 17
52064 Aachen

AACHEN, DEN 27.04.2004

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. Zeichnerische Darstellung
2. Begründung
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

DIE RICHTIGKEIT DES STÄDTEBAULICHEN Entwurfes wird hiermit bestätigt.

Entwicklungs- und Planungsamt

STOLBERG, DEN 09.11.2004

STADTBAUDIREKTORIN

DER RAT DER STADT STOLBERG hat am 30.03.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 138 gefasst.

STOLBERG, DEN 01.04.2004

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST am 19.04.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

STOLBERG, DEN 22.04.2004

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG hat am 25.05.2004 die Annahme des Bebauungsplanentwurfes für die Auslegung gem. §3 (2) BauGB beschlossen.

STOLBERG, DEN 27.05.2004

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF mit Begründung in der Zeit vom 15.06.2004 bis 15.07.2004 gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 28.05.2004

STOLBERG, DEN 20.07.2004

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Stolberg vom 14.12.2004 als Satzung beschlossen worden.

Grundlage des Satzungsbeschlusses bildet die Begründung gem. §9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 20.12.2004

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 01.02.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden. Ausgelegt nach §10 (3) BauGB ab dem 09.02.2006

STOLBERG, DEN 15.02.2006

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert am 16. Dezember 2003.

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: 62.8-21

Aachen, den 31.08.2004
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

Kreis Aachen Kataster- und Vermessungsamt