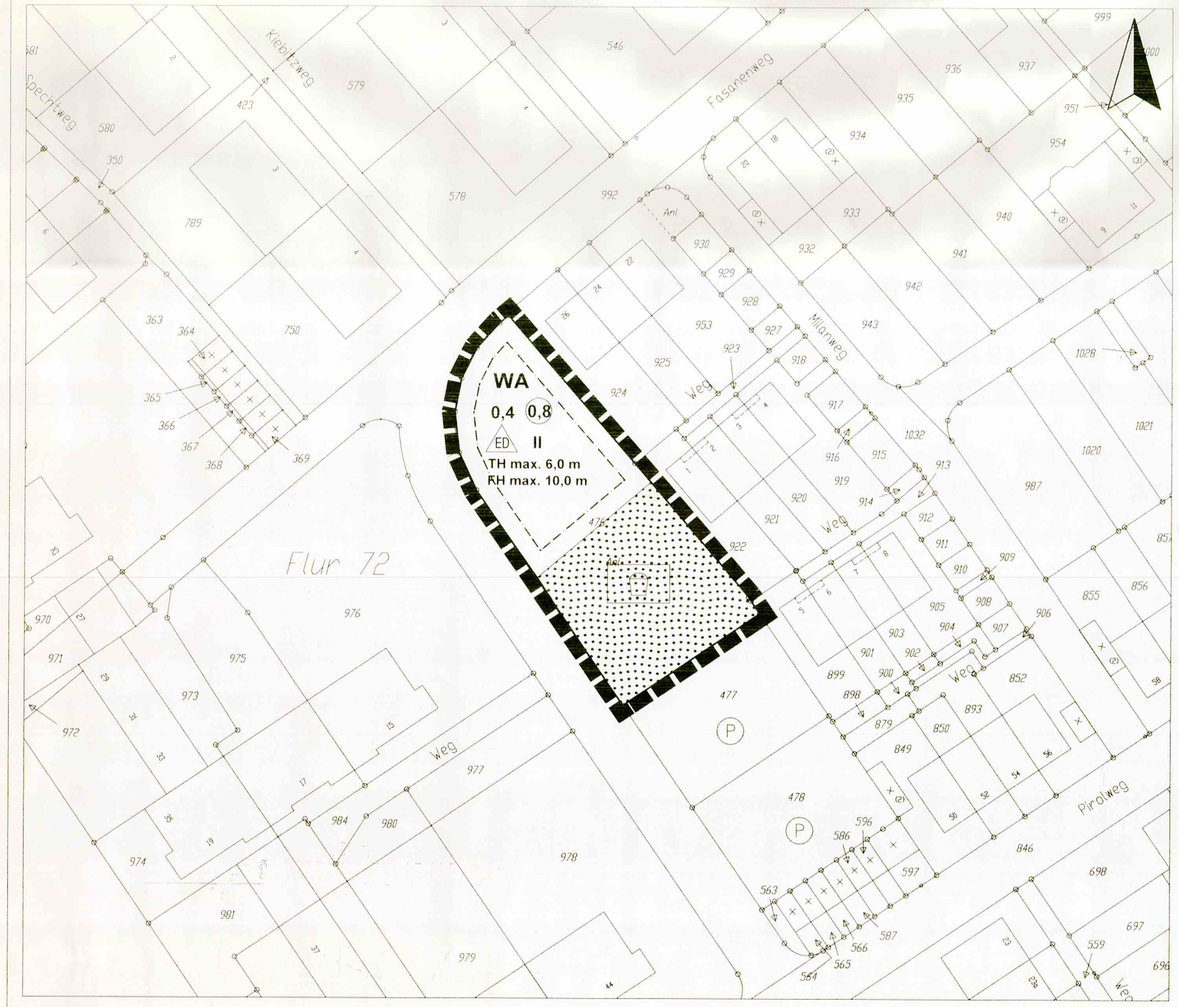
B-PLAN 140 "FASANENWEG"



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) unzulässig.
2. Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung des Hauptdaches.
3. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dacheindeckung.
4. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,20 m oberhalb der Straßenanschnittsfläche liegen. Als Straßenanschnittsfläche gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.
5. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Länge der jeweiligen Traufe zulässig.
   Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben bzw. der Oberkante der Eindeckrahmen bei Dachflächenfenstern muss mindestens 0,5 m betragen.
   Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

Hinweise

1. In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhtenSchwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die "Anbau- und Verzehrs-empfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.
2. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes sind Spielsandflächen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren (z.B. Geotextil, Schotterpackung, Pflasterung) zu versehen. Die übrigen Spielplatzflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt, insbesondere für spielende Kleinkinder, ausgeschlossen werden kann. Eine geschlossene Vegetationsdecke (z.B. durch Einsaat von strapazierfähigen Sportrasen) ist als ausreichende Maßnahme anzusehen. Vegetationsfreie Spielplatzbereiche sind durch eine mindestens 0,35 m mächtige Abdeckung mit unbelasteten Bodenmaterial zu sichern.
3. Für das angrenzende Plangebiet des VEP 11 wurde ein Bodengutachten erstellt. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die Aussagen des Gutachtens auch auf den Bebauungsplan Nr. 140 angewendet. Bodenuntersuchungen haben hierbei ergeben, dass sich in Nasszeiten in sandigen Lagen Schichtenwasser ausbilden kann. In dem hängigen Gelände muss ferner mit Hangwasser gerechnet werden. Bauteile, die in den Baugrund einbinden, sind durch geeignete Abdichtung und konstruktive Maßnahmen ausreichend vor drückendem Wasser zu schützen.
4. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist erheblich geringer als nach ATV A138 erforderlich. Eine vollständige und dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht möglich; das Regenwasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

STADT STOLBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 140

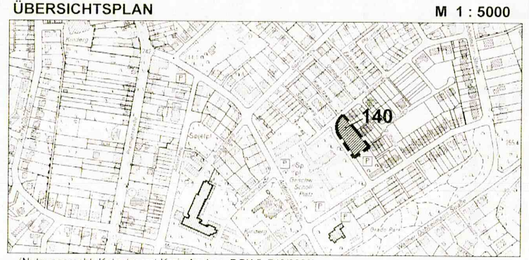
"FASANENWEG" M 1 : 500

KREIS AACHEN GEMARKUNG STOLBERG FLUR 72

LEGENDE :

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze -
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
TH max. 6,0 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH max. 10,0 m	maximal zulässige Firsthöhe
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



(Nutzungsrecht: Katasteramt Kreis Aachen, DGK 5. 749/2003)

ANGEFERTIGT DURCH DAS ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSAMT DER STADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 12.01.2006

STADTBAUDIREKTORIN

HIERMIT WIRD DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER KARTENGRUNDLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER SOWIE DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER PLANUNG BESTÄTIGT.(ohne Gewähr)

STOLBERG, DEN 12.1.06

STADTOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 30.03.2004 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 140 GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 26/10/05

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 11.05.2004 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 26/10/05

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 13.12.05 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN.

STOLBERG, DEN 04.01.2006

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 24.1.06 BIS 24.2.06 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 13.01.06

STOLBERG, DEN 30/1/2006

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 13.06.06 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 22.06.2006

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 11.08.06 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM 11.08.06

STOLBERG, DEN 22.08.06

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 04.05.2004 (GV NRW S. 259)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. UMWELTBERICHT
4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN