B-Plan 142 Rotsch



BEBAUUNGSPLAN NR. 142 DER STADT STOLBERG IM BEREICH WALTHER-DOBBELMANN-STRASSE/ROTSCH ANGEFERTIGT DURCH:

ARGE KAESLER-WIELAND mbH
ARCHITEKTUR- STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
VON-WERNER-STRASSE 34 52222 STOLBERG
TELEFON: 02402 - 12757 - 0 TELEFAX: 02402 - 12757 - 12
e-Mail: bfu-wieland@t-online.de

STOLBERG, DEN 08.05.2007

HIERMIT WIRD DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER KARTENGRUNDLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (STAND JUNI 2005) SOWIE DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER PLANUNG BESTÄTIGT.

STOLBERG, DEN 14.11.07

STADTOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 14.12.2004 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BAUUNGSPLAN NR. 142 GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.

STOLBERG, DEN 31.01.2005

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 26.01.2005 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STOLBERG, DEN 31.01.2005

BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 29.04.07 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE 2. AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:

STOLBERG, DEN 26.06.07

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 2.08.07 BIS 31.08.07 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 17.08.07

STOLBERG, DEN 26.06.07

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 29.08.07 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.

STOLBERG, DEN 26.07.07

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 5.10.2007 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM 6.10.2007

STOLBERG, DEN 8.01.2008

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 ART. 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 (BauONW) 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).

DIE RICHTIGKEIT DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFES WIRD HIERMIT BESTÄTIGT.

ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGAMT

STOLBERG, DEN 11.5.07

PFEFFER

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA / 2 WO — Allgemeines Wohngebiet/maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 4,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

E — Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnung

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB Flächen, unter denen der Bergbau umgeht.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. 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).
4. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt maximal 4,00 m. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten.
   Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.
5. 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.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27° - 40° zulässig.
2. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
3. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50 m zu begrenzen. 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. Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.
4. Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise

1. Der Grundwasserstand kann im Plangebiet höher als 5,0 m unter Flur liegen. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen bzw. ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bereiche mit hohen Aufschüttungen anzutreffen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf das Plangebiet nachwirken können. Deshalb erfolgt eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Flächen, unter denen Bergbau umgeht). Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen sowie besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.
3. In den Böden des Plangebietes ist - wie im Stolberger Raum weit verbreitet - mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Deshalb wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.
4. Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist auf Grund der Schwermetallbelastung im Stolberger Raum zu belassen.

STADT STOLBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 142

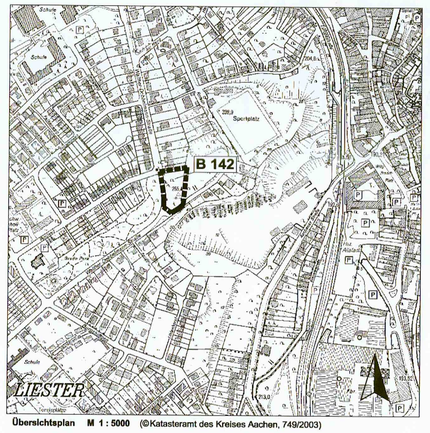
"Walther-Dobbelmann-Str./Rotsch" M 1 : 500

KREIS AACHEN GEMARKUNG STOLBERG FLUR 72

Maßstab:

0 5 10 15 20 25 50 m

1:500



Übersichtsplan M 1 : 5000 (©Katasteramt des Kreises Aachen, 749/2003)