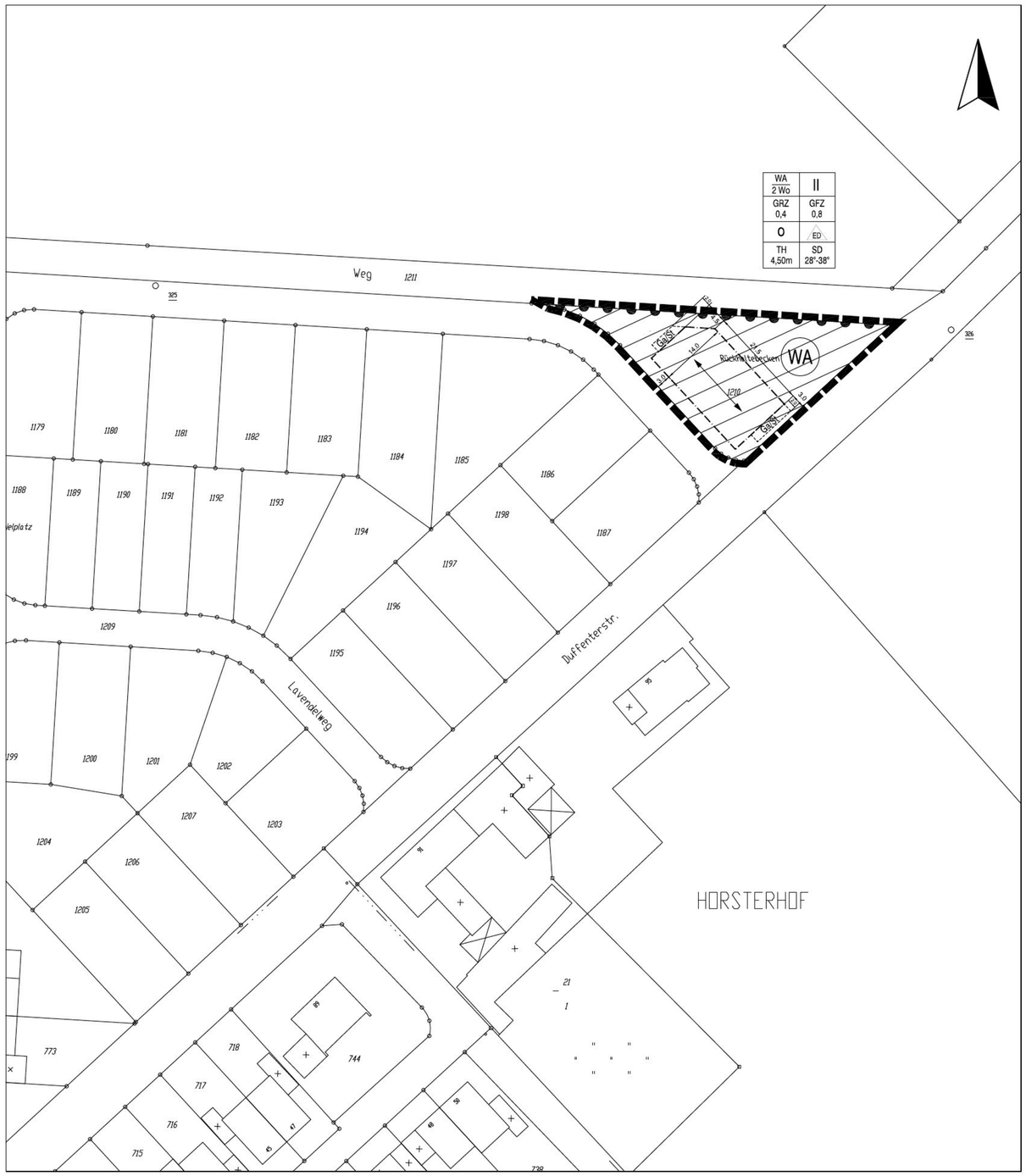


Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der Baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18, 19 BauNVO)

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 4,5 m.

A2.1.3 Die Traufhöhe darf zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln oder im Bereich von Gebäuderücksprüngen 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.

A2.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

A2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal um bis zu 30 % überschritten werden.

A 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 BauNVO)

A3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze).

A3.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO NRW)

B 1. Dachform

B1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von minimal 28° bis maximal 38° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung gilt nicht für Pult- oder Flachdächer.

B.1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer.

B 2. Dachgauben, Zwerchgiebel

B2.1 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 2,50 m zu begrenzen

B2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m 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 3,50 m zu begrenzen.

B 3. Dacheindeckung

B3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene bis schwarzfarbene, nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.

C. Einfriedungen

C 1. Einfriedungen der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur als Heckenpflanzungen aus standtorttypischen, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zulässig. Zulässig sind auch Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen.

D. Hinweise

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

D 2. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

D 3. Im Plangebiet ist mit der Bildung von Staunässe zu rechnen. In den Boden einbindende Bauteile sind ausreichend gegen Nässe zu schützen. Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Pflanzliste

Heimische Gehölze zur Heckenentwicklung

Art deutsch	***Art wiss.***	**Giftigkeit**
Hainbuche	*Carpinus betula*	ungiftig
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Früchte leicht giftig
besonders Feuchte-tolerant		
Faulbaum	*Frangula alnus*	giftig
Eingriffliger Weissdorn	*Crataegus monogyna*	ungiftig
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	leicht giftig (Rinde,Blätter, rohe Früchte)
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	giftig
Öhrchenweide	*Salix aurita*	ungiftig
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	ungiftig (bis auf Samen im Kern)

STADT STOLBERG (Rhld.)

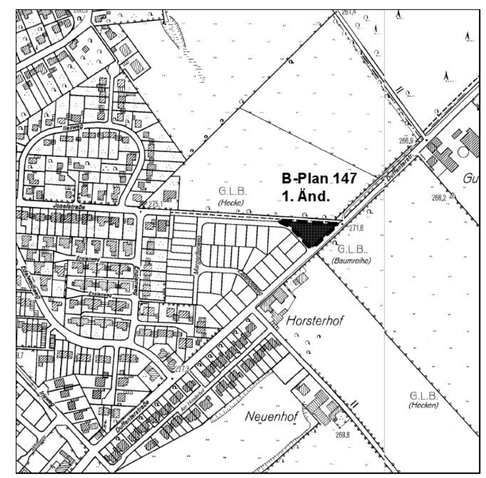
Bebauungsplan Nr. 147 "Duffenterstraße" -1.Änderung-

M 1 : 500

StädteRegion Aachen - Gemarkung Stolberg - Flur 26

Legende:

WA	Allgemeines Wohngebiet
WA / 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete Zahl der Wohnungen als Höchstmaß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50m	maximal zulässige Traufhöhe
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ga / St	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
SD 28°-38°	nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28°- 38° zulässig
	zulässige Firstrichtung der Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan M 1 : 5000 (© Katasteramt der StädteRegion Aachen / 749 / 2003)

ANGEFERTIGT DURCH DIE ABTEILUNG FÜR ENTWICKLUNG UND PLANUNG DER STADT STOLBERG.

STOLBERG, DEN 18.08.2011

N. Durler
ABTEILUNGSLEITERIN

DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN UND ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZ. 1990.
STAND DER PLANUNTERLAGEN: Dezember 2010

AACHEN, DEN 11.10.2011

gez.: Preuth
STÄDT. ~~OBER~~VERMESSUNGSRAT
Vermessungsdirektor

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 18.01.2011 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 147 -1. ÄNDERUNG- GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST.
STOLBERG, DEN 07.06.2011

gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 15.02.2011 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
STOLBERG, DEN 07.06.2011

gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGT GEM. § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN.

DER RAT DER STADT STOLBERG HAT AM 17.05.2011 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:
STOLBERG, DEN 07.06.2011

gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 07.07.2011 BIS 12.08.2011 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 14.06.2011
STOLBERG, DEN 27.09.2011

gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT STOLBERG VOM 20.09.2011 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.
STOLBERG, DEN 27.09.2011

gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 10.10.2011 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM 10.10.2011
STOLBERG, DEN 20.10.2011

gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; 2004) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 4 DES GESETZES VOM 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585)

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. 1991 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 17.12.2009 (GV. NRW 2009 S. 853-870)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
2. BEGRÜNDUNG

Abteilung für Entwicklung und Planung - Gs - März 2011