

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) - Pflegeheim

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim" festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung einer stationären Pflegeeinrichtung für pflegebedürftige Personen mit einem besonderen Fokus auf Demenzerkrankungen.

Allgemein zulässig sind somit Anlagen und Gebäude für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohngebäude.

Nebenanlagen, Ladenlokale, Büros, gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie den allgemein zulässigen Anlagen zugeordnet und diesen deutlich untergeordnet sind.

Sonstige soziale Anlagen (z. B. Waldkindergarten) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie den allgemein zulässigen Anlagen deutlich untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 , 18, 19, 20 BauNVO)

2.1 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig

2.2 Es wird eine maximale Grundfläche (GR) von 8.500 m² festgesetzt.

2.3 Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt:
- Pflegeheim: als Mindestmaß 316 m über NHN, als Höchstmaß 317 m über NHN
- Hausmeisterwohnung: als Mindestmaß 317,5 m über NHN, als Höchstmaß 318,50 m über NHN

2.4 Die Gebäudehöhe darf maximal 6,0 m über der max. festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) (siehe Festsetzung Nr. 2.3) betragen.

Bei Flachdachkonstruktion wird die Gebäudehöhe als Schnittpunkt zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches definiert.

Bei Pultdachkonstruktion wird die Gebäudehöhe als der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerkes und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches definiert.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen - zum Beispiel Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Solaranlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 50 % nicht übersteigen.

B. Gestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Zäune zulässig.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, an der Straße „Süssendell" ist eine Einfriedung straßenseitig ausschließlich in Verbindung mit mindestens gleich hohen Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Für Hecken sind die einheimischen Laubgehölze gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu verwenden.

C. Hinweise

1. **Erdbebenzone:** Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006.
2. **Bodendenkmale:** gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenfunde (Bodendenkmäler) unverzüglich bei der Kupferstadt Stolberg oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen und bis zu einer fachkundigen Untersuchung unverändert zu lassen.
3. **Schutz von Gehölzen:** Die zu erhaltende Gehölze sind bei Arbeiten im Kronentraufbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen zu schützen.
4. **Kampfmittelbeseitigung**: Eine durchgeführte Testsondierung hat keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln ergeben. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass dennoch Kampfmitteln im Boden vorhanden sind. Bei einem entsprechenden Fund sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Kupferstadt Stolberg, die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

KUPFERSTADT STOLBERG

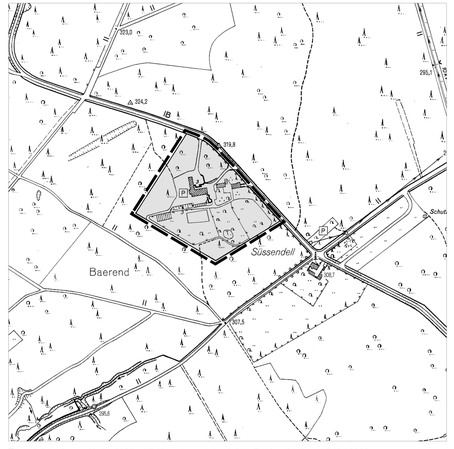
Bebauungsplan Nr. 163 "Süssendell"

M 1 : 500

StädteRegion Aachen Gemarkung Gressenich Flur 20

Legende:

SO	Sondergebiet Zweckbestimmung:"Pflegeheim"
GR	Grundfläche
GH	Gebäudehöhe
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FD + PD	Flachdächer und Pultdächer
	Baugrenze
	private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Architekturplanung zur Information



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

ANGEFERTIGT DURCH

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 Fax: 411011-22

KÖLN, DEN 15.10.2013

.....

ANERKANNT FÜR DIE KUPFERSTADT STOLBERG
STOLBERG, DEN 25.03.2014
Dürler
AMTSLEITERIN

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: 16. Februar 2012
Köln
AACHEN, DEN 04.11.2013
Lühring
ÖFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 19.03.2013 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 163 "SÜSSENDELL" GEM. § 2 (1) BauGB GEFASST .
STOLBERG, DEN 15.04.2014
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 16.04.2013 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
STOLBERG, DEN 15.04.2014
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DER RAT DER KUPFERSTADT STOLBERG HAT AM 16.07.2013 DIE ANNAHME DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES FÜR DIE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN:
STOLBERG, DEN 15.04.2014
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 14.08.2013 BIS 16.09.2013 GEM. § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 06.08.2013
STOLBERG, DEN 15.04.2014
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER KUPFERSTADT STOLBERG VOM 10.12.2013 **ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. GRUNDLAGE DES SATZUNGSBESCHLUSSES BILDET DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB.**
STOLBERG, DEN 15.04.2014
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEM. §10 (3) BauGB DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES VOM 29.04.2014 **ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. AUSGELEGT NACH § 10 (3) BauGB AB DEM** 29.04.2014
STOLBERG, DEN 29.04.2014
gez.: Gatzweiler
BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG (BauO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256)

DIESER PLAN BESTEHT AUS:

1. **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**
2. **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**
3. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN**