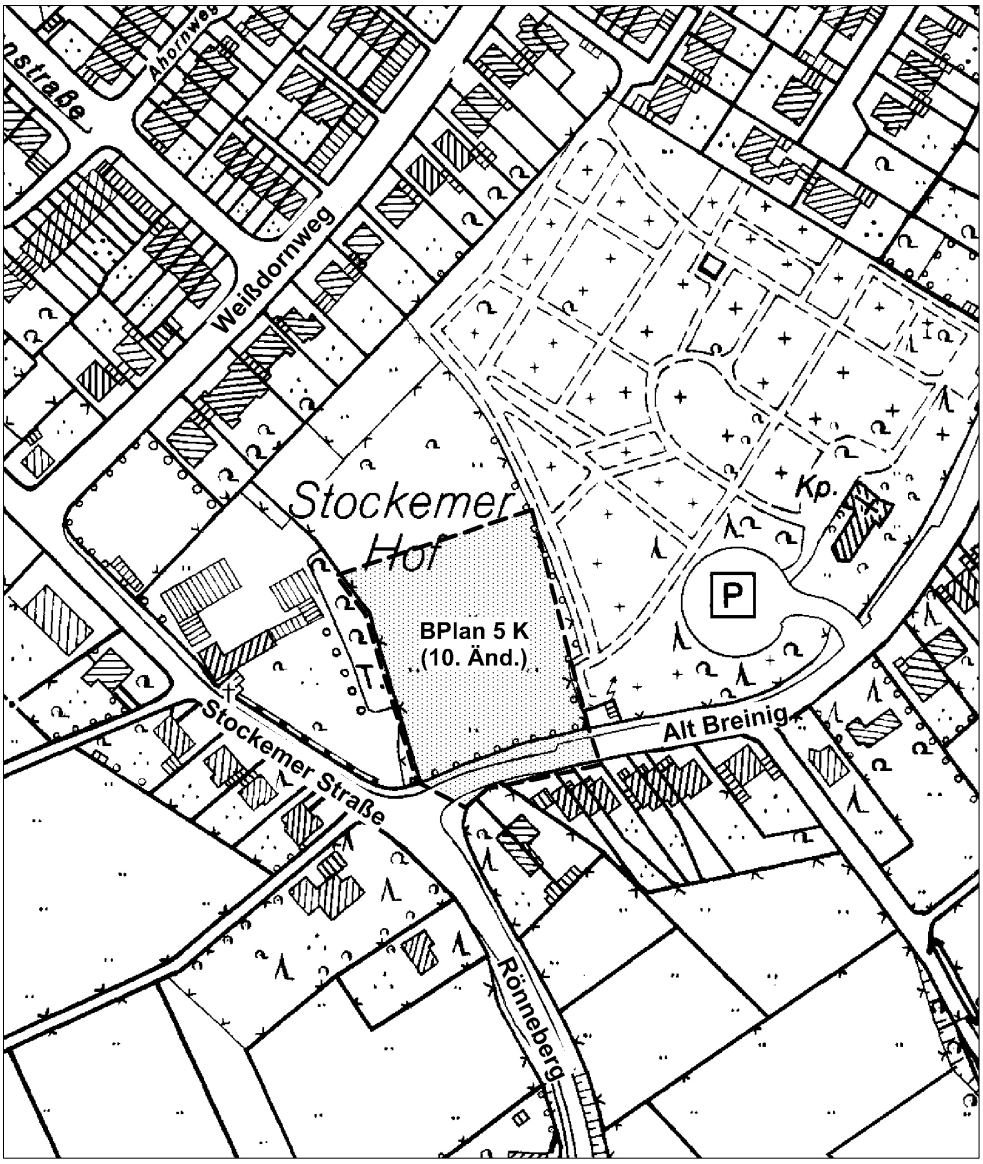
STADT STOLBERG (Rhld.)

Amt für Entwicklung und Planung

Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5K (10. Änderung) “Seniorenresidenz Alt Breinig“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und Seniorenwohnen“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes sowie seniorengerechter / barrierefreier Wohnungen. Zulässig sind somit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohngebäude.

Ladenlokale, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie den zulässigen Anlagen zugeordnet und diesen deutlich untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.3 Es wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.4.1 Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 11,75 m bezogen die Straßenanschnittshöhe festgesetzt.

2.4.2 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage „Alt Breinig“, gemessen an der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Straßenverkehrsfläche
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die mit „a“ gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 An der nördlichen (rückwärtigen) Grenze des Geltungsbereiches ist ein min. 1,00 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten entsprechend der unter 6.3 aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

6.2 Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein min. 1,00 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten entsprechend der unter 6.3 aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

6.3 Pflanzliste:

Feldahorn	*Acer campestre*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

Die Pflanzdichte muss min. 3 Stück pro Meter betragen. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher 2x verpflanzt, min. 60-80 cm hoch. Die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

B. Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Die Baukörper sind mit einem Walmdach einzudecken. Die Eindeckung ist mit Dachmaterialien in einem schiefer- bis anthrazitgrauen Farbton auszuführen.

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. Bodenqualität: In den Böden des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Nicht überbaute oder unversiegelte Flächen sind so herzurichten, dass direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden ausgeschlossen werden kann. Auf die „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg“ wird hingewiesen.

3. Bodendenkmale: gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenfunde (Bodendenkmäler) unverzüglich bei der Stadt Stolberg oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen und bis zu einer fachkundigen Untersuchung unverändert zu lassen.