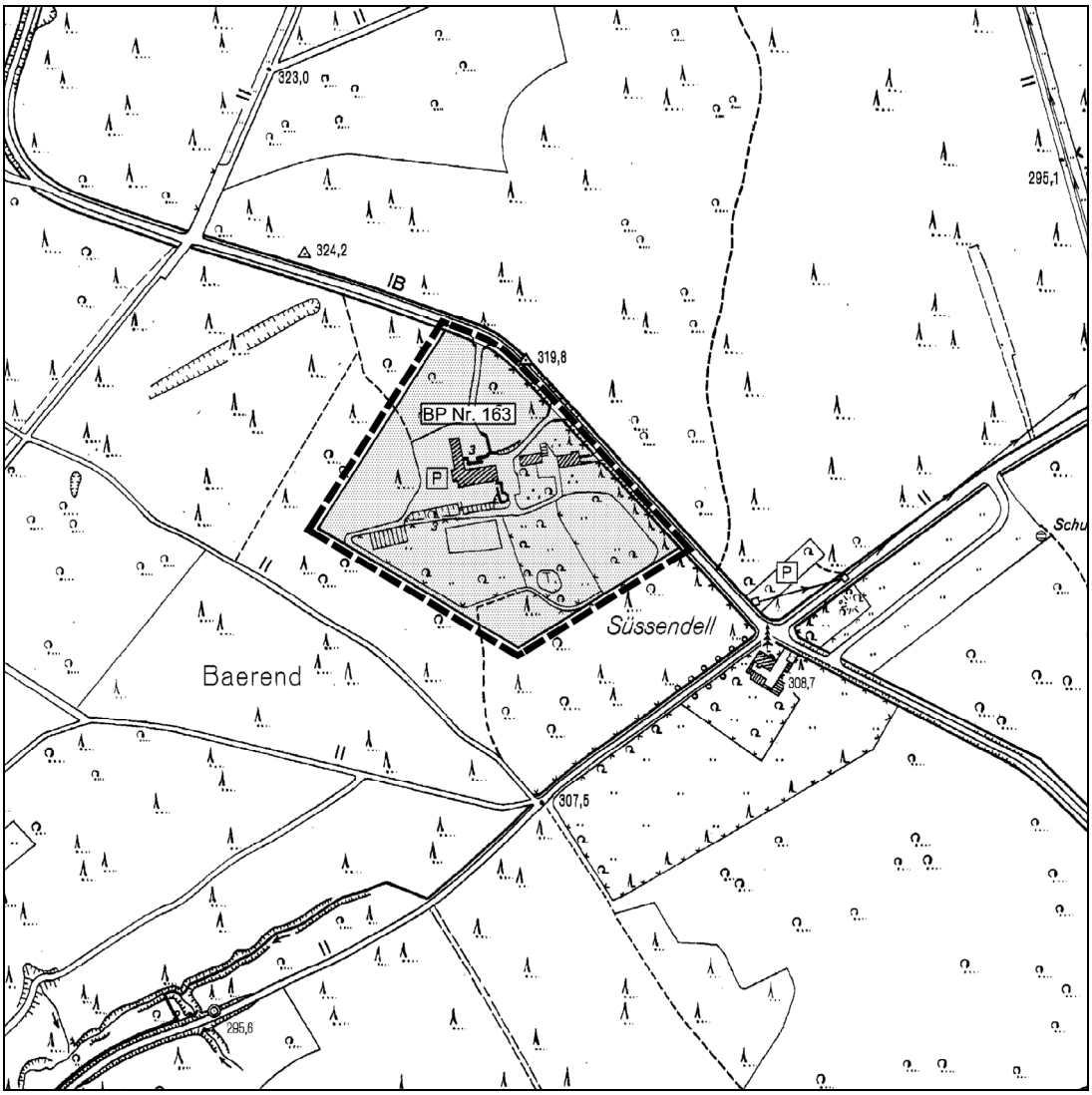
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Amt für Entwicklung und Planung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 163 „Süssendell“



© Katasteramt der Städteregion Aachen Nr. 749/2003

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.