



**Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung.**

**Teil A**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

1.1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1 - 5 BauNVO nicht zulässig § 1 (6) 1 BauNVO

1.3. Grundflächenzahl §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO

1.4. Geschossflächenzahl §§ 16 (2) 2 und 20 BauNVO

1.5. Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

1.5.1. Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 7,00m, gemessen von der mittleren Höhe der am Baugrundstück anliegenden Straßeneingangsgerade

**2. Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO**

2.1. offen, § 22 (2) BauNVO

2.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO

**3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**

3.1. Eine Freistellung wird nicht festgelegt.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB**

4.1. In den nicht überbauten Flächen und Stellplätze ausschließlich zwischen der Verkehrsfläche und der überbauten Fläche zulässig.

**5. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB**

5.1. Containerstellplatz siehe Planrischnitt

5.2. Regenrückhaltebecken und -leiche siehe Plan

**6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 a, b BauGB**

6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern siehe Planrischnitt

6.1.1. Die Flächen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

6.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern siehe Planrischnitt

6.2.1. Allgemeine Festlegungen

6.2.2. Samtige Beeinflorungen in den Planrischnitten sind an die heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden. Costräume bzw. Neulandsflächen sind zugelassen.

**Verfahrensvermerke** ① ② ③

- Der Stadtrat der Stadt Stolberg hat in seiner Sitzung am 22.03.05 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der ehemals Görtelviereck Stolberg beschlossen.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Das städtische Bürgerbüro hat nach § 3 Abs. 1 BauGB eine in Form der öffentlichen Auslegung des Städtebaulichen Rahmenplans.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Stolberg hat in seiner Sitzung am 22.03.05 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung und TOB-Beteiligung beschlossen.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung waren in der Zeit vom 22.03.05 bis 22.03.05 öffentlich ausgestellt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger und Träger öffentlicher Belange in öffentlicher Sitzung am 22.03.05 beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flächen bereits ihrer Übereinstimmung mit der Darstellung im Bebauungsplan und von... besetzt. Das Ergebnis der Zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den textuellen Festsetzungen wurde am 22.03.05 vom Stadtrat beschlossen und zur Aufstellung zum Bebauungsplan genehmigt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Auf Ersuchen der Gesamtkommune haben der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textuellen Festsetzungen, sowie der Begründung in der Zeit vom 22.03.05 bis 22.03.05 erneut öffentlich ausgestellt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, am 22.03.05 im Stadtrat angelegt. Öffentlich bekannt gemacht worden. Das Landratsamt Stolberg sowie das Städtische Umweltreferat sind mit dem Schreiben vom 22.03.05 von der Auslegung unterrichtet.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 22.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den gemeinsamen oder ergänzten Festsetzungen aufgefordert worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den Änderungen am 22.03.05 beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den textuellen Festsetzungen wurde am 22.03.05 vom Stadtrat beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan genehmigt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss mit der Beschlusstext Nr. 31 (03/06 vom 08.03.06) ist veröffentlicht worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die mit Schreiben vom 22.03.05 beantragte, nach § 10 BauGB erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans ist am 22.03.05 durch den Stadtrat genehmigt worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Stolberg hat in seiner Sitzung am 22.03.05 zu den Änderungen der Satzung zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen der Genehmigung den Beitritt beschlossen.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Im Rahmen der Erfüllung der Maßgabe sowie der Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 22.03.05 im Stadtrat angelegt. Öffentlich bekannt gemacht worden. Das Landratsamt Stolberg sowie das Städtische Umweltreferat sind mit dem Schreiben vom 22.03.05 von der Auslegung unterrichtet.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den textuellen Festsetzungen wird erneut öffentlich ausgestellt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Abwägung der Beiratsmitglieder und Hinweise erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 22.03.05. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den textuellen Festsetzungen wird erneut ausgestellt.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.03.05 im Stadtrat angelegt. Öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bebauungspläne ist auf die Geltendmachung der Verzögerungs- und Formvorschriften und von Beschränkungen der Einspruchsfrist (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.05 in Kraft getreten.

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

**Teil A - Zeichnerische Festsetzungen**

**Planzeichen nach der Planzeichenverordnung 1990**

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB ④

Öffentliche Stellfläche ④

Öffentliche Parkfläche ④

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseranlasses § 9 (1) 16 BauGB

Flächen für Versickerungseinrichtungen, für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB ② ④

Elektrizität ④

Baugraze § 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten § 9 (6) BauGB ④

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

II

0,4

0,6

ED

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

Grünflächen, öffentlich § 9 (1) Nr.15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erfüllung von § 9 (1) 25a BauGB ④

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen § 9 (1) 25a BauGB ④

Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB ④

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB ① ② ④

A Geh- und Fahrrechte (technische Übernahme lt. Grundbuchamt)

B Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber des Anwesens

C Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden anliegenden Einwohnereigentümer

**Sonstige Planzeichen**

abzuschließendes Gebäude

Containerstellplatz

Bestehende Bebauung

Abwasserkanal

Böschung

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Baum (Bestand)

Gartenrand

Gebirgsrinne

Zaun

**Nachrichtlich übernommene Planzeichen**

Satzung der Stadt Stolberg über den Bebauungsplan Nr. 9/2 Wohngebiet "Hohe Straße"

bestehend aus

- Textliche Festsetzungen Teil A und B mit Zeichenerklärung

Rechtliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

- weitergehend auf Grund von § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Stolberg, 22.03.05  
 Stadt Stolberg  
 Bürgermeister

**Satzungsexemplar**

4. Änderungen zur Aufhebung der Genehmigung

5. Reaktionale Änderungen nach TOB-Beteiligung

6. Änderungen nach TOB-Beteiligung

7. Änderungen nach TOB-Beteiligung

Nr. Art der Änderung bzw. Ergänzungen

Mitglied:

1 : 1000

Stadtrat

Wohngebiet "Hohe Straße"

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 9/2

Lageplan und Textteil

11.01.2005 Ludwig

06.07.2004 Ludwig

23.02.2004 Ludwig

06.09.2003 Ludwig

Datum

Beauftragter: Stadt Stolberg

Vorbereitend: Wohngebiet "Hohe Straße"

Luwig

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 9/2

Datum: 08.09.2003

Anlage: Lageplan und Textteil

SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Proflandung GmbH

98499 Grottel 30

09130 Grottel

Telefon (0371) 8202525

Telefax (0371) 8202651