VEP 1 – Bovenheck

A Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauONW)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerten Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

2 Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1) (2) BauGB

Die festgesetzten Traufhöhen bemesssen sich von der Straßenanschnittshöhenbis zum Schnittpunkt der Außenwand mir der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches.
Als Strassenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe (bei geneigten Straßen die gemittelte Höhe) der Erschließungsebene, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

3 Ausnahmen:
Die Ausnahmeregelungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

4 Immissionsschutz:
Zur Berücksichtigung der dem Plangebiet benachbarten Sportanlage liegt ein Schlalltechnisches Gutachten SF-S 185/09/97 vor. Dieses sieht für die Bauflächen 9-16 spezifisch zugeordnete lärmtechnische Maßnahmen zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume einer Wohnung vor.
Als schutzbedürftige Räume gelten Wohnräume, Wohndielen und Schlafräume. Grundlage der einzelnen Schutzmaßnahmen sind die festliegenden Grundrisse der Wohngebäude.
Bei Bauvorhaben auf den Bauflächen 9-16 ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den jeweiligen Spitzböden unzulässig. (Schalltechnisches Gutachten SF-S 185/09/97 sowie Stellungnahme SF-S 00/033/02 vom 27.02.2000)

A) Aktive Schutzmaßnahmen

Die Fenster in den folgenden Fassaden sind mit geschlossenen (transparenten) Vorbauten mit einer Lüftungsöffnung sowie einem Schalldämmaß Rw = 20 dB im eingebauten Zustand zu versehen.

Tabelle 3 Aktive Schutzmaßnahmen-Vorbauten

Baufläche	Geschoss	Schutzbedürftiger Raum	Öffnungsfläche
9/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
10/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
11/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
12/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Nordost
13/NO-Fassade	OG	Schlafzimmer o. ähnl.	Südost
13/SW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost
14/NO-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost
15/NO-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost
16/SW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.	Südost

B) Passive Schutzmaßnahmen

Ergänzend zu den unter A) aufgeführten Maßnahmen ist für folgende Fassaden eine Luftschalldämmung von erf w, res = 40 dB nachzuweisen (Gesamt Schalldämmaß aus der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile).

Baufläche	Geschoß	Raum
15/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.
16/NW-Fassade	OG	Kinderzimmer o. ähnl.

C) Planerische Maßnahmen

Auf den folgenden Bauflächen ist in den angegebenen Fassaden auf öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume zu verzichten:

Baufläche	Fassade
10	SW-Fassade
11	NO-Fassade
12	SW-Fassade
13	NW-Fassade
14	NW-Fassade
15	NW-Fassade
16	NW-Fassade

Die schalltechnischen Gutachten SF-S 185/09/97, SF-S 00/033/02 und SF-S 01/253/08 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5 Terrassen sind als untergeordnete Nebenanlagen generell zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

1 Der Landschaftpflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die darin beschriebenen Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume sowie die Auflistung der für für die Bepflanzung geeigneten Gehölze sind zu beachten.

2 Garagen und Stellplatzzufahrten, private Zuwege und offene Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

C	Gestalterische Textfestsetzungen
1	Dachformen Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dächer der Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind jedoch hiervon ausgeschlossen.
2	Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind für Dachgauben sowie für Dacheinschnitte auf 3,00 m beschränkt. Die jeweiligen Taufhöhen der Gauben sind auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt , begrenzt. Der senkrecht gemessenen Abstand zwischen Hauptfirst und dem Einschnitt von Dachgauben bzw. Oberkante des Eindeckrahmens von Dachfenstern muß mind. 1,00 m betragen. Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.
3	Materialien Außenwandoberflächen der Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestallten (Farbe, Material). Für Dacheindeckungen sind ausschließlich anthrazitfarbene, nichtglänzende Materialien zu verwenden.

	Hinweise
1	Da die Böden im Raum Stolberg z.T. erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen können, wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Haus- und Kleingärten im Raum Stolberg" hingewiesen.
2	Bei der Verwendung aufbereiteter Altbaustoffe (Recycling-Baustoffe) und industrieller Nebenprodukte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der § 2,3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. dem diesebezügl. Runderlaß, MBl. NRW Nr.45 vom 18.07.1991 erforderlich. Öffentlich-rechtliche Träger der Baulast haben die Maßgaben o.g. Erlasses eigrnverantwortlich zu prüfen und umzusetzen.
3	Anlagen zum Umgang mit wassergefährden Stoffen sind gemäß den Anforderungen der §§ 19 g und h der Wasserhaushaltgesetzes vom12.11.1996 (BGBl. Nr 58 vom 18.11.1996) i.V.m. der diesbezüglichen Verordnung, (VawS) vom 12.08.1993 (GV NW Nr. 56 vom 06.10.1993 auzuführen.
4	Auf den geringen Grundwasserstand (< 5,00 m) wird hingewiesen.
5	Zur gesicherten Erschließung ist neben dem Anschluß an das öffentl. Kanalnetz sowie an die öffentl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen die Fertigstellung eines Rückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes erforderlich.
6	Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich ein ortsfestes Bodendenkmal. Zur Sicherung des Bodendenkmals ist eine wissenschaftliche Untersuchung durch planmäßige Flächengrabung vor Baubeginn der Gesamtmaßnahme durchzuführen. Eine Erlaubnis zur Grabung ist gemäß § 13 DschG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde zu erwirken.

VEP 1 – Bovenheck

	Kennzeichnung
1	Da im Plangebiet das Antreffen verlassener Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann, kennzeichnet der gesamte Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Sollten bei den Bauarbeiten alte Grubenbaue freigelegt werden ist das zuständige Bergamt zu benachrichtigen.