2. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

2.1 Stellplätze und Gargen

(§ 12 BauO NW)

GA

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Darüberhinaus sind Stellplätze - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - auf maximal 50% der Länge der nicht überbaubaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.
Die Stellplatztiefe beträgt mindestens 5,00 m.
Unterirdische Garagen sind generell zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Sparren des Hauptdaches.
Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe (bei geneigten Srtaßen die gemittelte Höhe) der Erschließungsebene, gemessen auf der Straßenbegrenzungsline innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.
Bei Gebäuderücksprüngen sind Überschreitungen der Traufhöhe zulässig, sofern die vorgeschriebene Traufhöhe über mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.

2.3 Grundstücksbreiten

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 6,50 m, zuzüglich der nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen.

2.4 Einfriedigungen

Evtl. Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken (siehe 2.5) herzustellen. Einfriedigungen zum Straßen bzw. Fußwegbereich sind min. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum, bei Grundstücken über 400 m² mindestens 2 Stück laut Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.
Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungshecken in einer Gesamtbreite von min. 0,80 m vorgeschrieben. Dies gilt nicht für die Garagen- und Zufahrtsbereiche.
Auf den im VEP als Anpflanzungsflächen gekennzeichneten Flächen sind Pflanzungen nach zugehöriger Pflanzliste vorzunehmen und zu unterhalten.
Für Garagenzufahrten und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

2. 6 Vorsorgliche Gefahrenabwehr

Im Sinne einer vorsorglichen Gefahrenabwehr ist an den der ehemaligen Müllkippe zugeräumten Seite entlang der Bauwerke eine Gasdrainage (Kiesfilter) zu verlegen. Länge und Tiefe der Drainage sind den Maßen der Bauwerke anzupassen. Die Breite der Drainage muß etwa o,50 m betragen. Zwischen Drainage und Mauerwerk ist eine gasdichte Trennschicht (Anstrich und Folie) zu installieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß die Drainage nicht durch Erde oder sonstige Materialien abgedeckt wird. Die Ausführung der Drainage ist anhand von Fotos und Zeichnungen zu dokumentieren.

3. Gestalterische Textfestsetzungen

3.1 Dachformen



vorgeschriebene Firstrichtung

Es sind nur geneigete Dächer zulässig. Die festgesetzten Firstrichtungen gelten nur für Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch andere Firstrichtungen haben.

3.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben und Dacheinschnitten (Loggien) und Dachflächenfenstern darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten
Der senkrecht gemessene Abstand zwischen Hauptfirst und dem Einschnitt von Dachgauben muß mindestens 1,00 m betragen.
Schleppgauben und Ihre Abwandlungen sind nicht gestattet.

3.3 Materialien

3.3.1 Außenwände

Für die Fassadengestaltung sind Vormauerschalen in Rot bis Rotbraun oder weiß vorgeschrieben.
Alternativ kann Putz verwendet werden in Weiß mit Abstufungen in Grau, Beige.
Andere Materialien dürfen einen Flächenanteil von 30 % der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten.

3.3.2 Dächer

Für die Dachflächen sind Dachsteine in den Farben Schwarz bis Antrazith, Oberfläche matt, vorgeschrieben.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Richtfunkverbindung

Über einen Teilbereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 12 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzgebietes nicht überschritten werden.

4.2 Hochspannungsleitung

Beidseits der Hochspannungsleitung, die den Geltungsbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung quert, ist je ein Leitungsschutzstreifen von 16,0 m Breite von jeglichen Bauwerken, Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
Eine beabsaichtigte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Nahbereich der Leitung ist frühzeitig mit der RWE Energie AG, Regionalversorgung Düren, abzustimmen.

4.3 Grubenbaue

Das Plangebiet liegt innerhalb ehemaliger Bergwerksfelder.
Es ist nicht auszuschließen, daß verlassene Grubenbaue angetroffen werden könnten, deren Lage und Eigenschaft ungewiß sind. Es wird empfohlen, bei den Bauarbeiten auf Hohlräume oder Unregelmäßigkeiten zu achten. Sollten bei den Bauarbeiten alte Grubenbaue freigelegt werden, ist das Bergamt Düren in seiner Zuständigkeit zu benachrichtigen.

5. Hinweis

In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen.
Anmerkung:
Vorgenannte Schwermetallkonzentrationen treten nicht nur speziell im Plangebiet auf, sondern sind im Raum Stolberg allgemein üblich vorzufinden.
In diesem Zusammenhang wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.