TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe–betriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschliessungsplan Nr.03 unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück angrenzenden mit Geh–,Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen,gemessen festgesetzt.

2.2 Traufhöhe

Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Strassen–anschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante der Dacheindeckung. Als Straßenanschnitts–höhe gilt die höchste Höhe (bei geneigten Flächen die gemittelte Höhe) der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1. Garagen, und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Anpflanzen von Hecken im privaten Bereich

Als Einfriedigungen sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig.

Hecke : (Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Stechpalme (G), Liguster, Eibe (G)) Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60 – 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm zweireihig versetzt; die Hecken sollen eine Mindesthöhe von 1.00 m erreichen.

Auf dem Kinderspielplatz sollte allerdings keine giftigen Pflanzen (gekennzeichnet mit (G) wie Stechpalme und Eibe verwendet werden.

Anpflanzen einer Hecke

Im Bereich der Grundstückagrenze zum Naturschutzgebiet ist eine Hecke in einer Breite von 1.00 m anzupflanzen.

Hecke : Weißdorn, Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60 – 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm, zweireihig versetzt, Abstand der Reihen untereinander, die Hecke soll eine Mindesthöhe von 1.50 m erreichen.

Die Abschirmung zum Naturschutzgebiet erfolgt mit einem Wildgatter. Die Höhe des Wildgatters beträgt 2.00m.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Auf der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind je 100 qm wahlweise anzupflanzen:

1.) **Hochstämmige Bäume mit extensiv gepflegter Grünfläche und rückwärtiger Hecke.**

Anpflanzen von Hochstammbäumen, Hochstämme zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 12–14 cm Stammumfang.

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Vogelkirche, Traubenkirche, Traubeneiche, Eberesche, Sommerlinde.

Anpflanzen von Sträuchern, zweimal verpflanzt.

Gewöhliche Felsenbirne, Rote Hartriegel, Hasel, Weißdorn Pfaffenhütchen (G), Stechpalme (G), Liguster, Schlehe, Johannisbeere, Handrose, Weinrose, Faulbaum (G), Salweide, Holunder, Wolliger Schneeball, Eibe (G). Auf dem Kinderspielplatz sollten allerdings keine giftigen Pflanzen (gekennzeichnet mit G) wie Pfefferhütchen, Stechpalme, Faulbaum und Eibe verwendet werden.

4.2. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen innerhalb der mit Geh–,Fahr–und Leistungsrechten zu belastende Flächen durchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen und vergleichbare Befestigungen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1. Dachform allgemeines Wohngebiet

Es sind nur im Bereich des WA Gebietes Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 38 zulässig.

5.2. Dachform Garagen

Im Bereich der Garagenfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 30 zulässig.

5.3. Dachgauben

Dachgauben, Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1.25m, von der Aussenfläche der Gebäudeabschlusswänden. Die maximale Breite der Gauben darf 0,5 der Gebäudebreite betragen.

6. Bodenschutz (Altlasten)

Es liegen gesicherte Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor.

Bei der Planung von Kinderspielplätzen und –flächen ist zu beachten, dass Spielsandflächen und das unmittelbar angrenzende Umfeld mit mindestens 35 cm unbelastetem Boden und mit einer Grabsperre gegen die belasteten Auffüllungsböden zu versehen sind. Um in den übrigen Spielplatzbereichen den Direktkontakt mit dem belasteten Auffüllungsböden zu unterbinden, ist entweder eine 10 cm dicke Abdeckschicht aus unbelastetem Boden mit geschlossener Vegetationsdecke oder eine mindestens 35 cm dicke Abdeckungsschicht aus unbelastetem Boden ohne geschlossene Vegetationsdecke erforderlich.

Im Bereich von Haus–und Nutzgärten ist eine Überdeckung von 60 cm unbelastetem Bodens vorzusehen.
Die zusätzliche Einbringung eines Geotextils wird empfohlen.

Im Bereich von Grünflächen ist eine 10 cm mächtige Schicht unbelastetem Boden zur Unterbindung des Direktkontaktes mit den belasteten Auffüllungsböden vorzusehen.

Tiefbauarbeiten im Bereich des ehemaligen Bunkers und der Rammkernsondierung RKB 2 sind gutachterlich zu begleiten.
Die gutachterliche Abschlußdokumentation ist spätestens 4 Wochen nach Abschluß der Arbeiten dem Umweltamt der Kreises Aachen, Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

So weit anfallender Aushub entsorgt werden soll, sind chemische Untersuchungen erforderlich. Voraussichtlich ergeben sind aufgrund der hohen Metallgehalte im Einzelfall Einschränkungen hinsichtlich der Entsorgung.

Der Bericht zur Gefahrenbewertung des Standortes ist Bestandteil des Vorhabens– und Erschließungsplanes.

Hinweise

Allgemeines

" In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhten Schwermetall–konzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung ist problematisch. Auf die Anbau– und Verzehrs–empfehlungen für schwermetallbelastete Klein– und Hausgärten im Raum Stolberg wird hingewiesen"

" Das Plangebiet wurde von 1971 bis 1992 im Rahmen eines Sondermeßprogramms durch des Landesumweltamt NRW (früher: Landesanstalt für Immissionsschutz, LIS – Essen) hinsichtlich der Belastung durch Staub– und Schwermetallniederschläge überwacht. Die vorliegenden Meßergebnisse weisen für Cadmium im Zeitraum 1971 bis 1989 und für Blei bis zur Einstellung der Untersuchungen im Jahre 1992 z.T. deutliche Überschreitungen der Immissionswerte zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen (IW1,1.BImSchVwV – TA–LUFT, 2.52) auf".

Kennzeichnung

Der räumliche Geltungsbereich kennzeichnet Flächen, bei deren Bebauung, eventuell anzutreffender Grubenbau nicht auszuschliessen ist. Es sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.