B-Plan 5 K - 11. Änderung - Frankenstraße

Textliche Festsetzungen:

A) *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich sowie auf den Zufahrten zulässig.

B) *Gestalterische Festsetzungen*

1. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.
2. Die Dachneigung muss bei Satteldächern mindestens 35° und höchstens 45° betragen, bei Pultdächern mindestens 20° und höchstens 25°.
3. Die maximale Traufhöhe beträgt bei Satteldächern 6,5 m und bei Pultdächern 7,5 m.
4. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
5. Die vorderen und seitlichen Außenflächen von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen in Bezug zu den Geschossdecken senkrecht ausgerichtet sein.
6. Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln darf die Traufhöhe des Haupthauses 4,5 m und die Traufhöhe des Zwerchgiebels darüber hinaus weitere 1,20 m nicht überschreiten. Die Ansichtsbreite von Zwerchgiebeln ist auf 3,30 m zu beschränken. Bei Häusern mit Zwerchgiebeln sind zusätzliche Dachgauben unzulässig.
7. Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung des Hauptdaches. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,20 m oberhalb der Straßenanschnittshöhe liegen. Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.
8. Bei Doppelhäusern sind deren jeweilige Doppelhaushälften baugleich oder spiegelverkehrt baugleich zu errichten.
9. Der Abstand der Garagen zur Grenze der Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrten muss mindestens 5,0 m betragen.

Hinweise

1. In den Böden des Plangebietes ist - wie im Stolberger Raum weit verbreitet - mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Deshalb wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.
2. Das Plangebiet zeichnet sich durch inhomogene Baugrundeigenschaften in Bezug auf Geologie, Bodentypen und Versickerung aus.
3. Die Gemarkung Breinig befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R=Gebiete mit felsartigem Untergrund). Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW (Juni 2006). Zu beachten ist die DIN 4149 in der Fassung vom April 2005.