Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung und Bauweise

1.1 Reines Wohngebiet (WR)(§3 BauNVO)

1.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs1 Nr.1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

2.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittsfläche) beträgt maximal 4,00 m.

2.1.3 Die Firsthöhe (Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittsfläche) beträgt maximal 7,50 m.

2.1.4 Als Straßenanschnittsfläche gilt die mittlere Höhe der vorhandenen Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

3.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Pro Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, alternativ ein Obstbaum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, bestehend aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

5.3 Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen wird eine Fläche gem § 9 Abs.1 Nr.25a festgesetzt. Hier sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

5.4 Der an der Grenze zum Garagenhof vorhandene Weißdornbusch ist zu erhalten und in die zukünftigen privaten Gartenflächen zu integrieren. Während der Baumaßnahmen ist er durch geeignete Maßnahmen ausreichend zu schützen. Der Standort ist im Plan zeichnerisch dargestellt.

5.5 Nähere Bestimmungen zu Sorten und Qualität der Neupflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Die Standorte der Neupflanzungen sind im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 30° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,25m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.
Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 2,50m zu begrenzen.

2.2 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben bzw. der Oberkante der Eindeckrahmen bei Dachflächenfenstern muß mindestens 1,00 m betragen.

2.3 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.

2.4 Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien verwendet werden.

C. Hinweise

1. Das Plangebiet wurde von 1971 bis 1989 durch das Landesumweltamt (früher: Landesanstalt für Immissionsschutz, LIS Essen) hinsichtlich der Belastung durch Staub- und Schwermetallniederschläge überwacht. Die vorliegenden Messergebnisse weisen im Bereich des Plangebietes für Cadmium im Zeitraum 1971 bis 1989 und für Blei bis zur Einstellung der Untersuchung im Jahre 1992 z.T. deutliche Überschreitungen der „Immissionswerte zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen (IW1, 1. BimSchVwV - TA-LUFT, 2.52)“ auf.

2. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Planung/Errichtung von Kinderspielplätzen die Empfehlungen des Erlasses des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales der Landes NRW „Metalle auf Kinderspielplätzen“ zu beachten sind.

3. In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein und Hausgärten im Raum Stolberg“ wird hingewiesen.

D. Pflanzliste

1. **Bäume je Grundstück**
Pflanzqualität: Stammumfang 20 cm in 1,00 m Höhe

Laubbäume:	alle ungiftig, mit kleiner Krone, geeignet für kleine Parzellen		
Feldahorn	Acer campestre	**Vogelkirsche**	Prunus avium
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	**Traubenkirsche**	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus	**Salweide**	Salix caprea
Kornelkirsche	Cornus mas	**Mehlbeere**	Sorbus aria (die heimische Vogelbeere, S. aucuparia, ist schwach giftig)
Holzapfel	Malus silvestris	**Speierling**	Sorbus domestica
Holzbirne	Pyrus pyraster	**Schwedische Mehlbeere**	Sorbus intermedia

Hochstamm Obstbäume gem. Liste des Kreises Aachen	
Apfel: Goldparmäne Ontario Boskop Rheinischer Bohnapfel Jakob Lebel Rheinischer Winterrambour Graue Herbstrenette (Gute Graue) Jakob Fischer Kaiser Wilhelm rote Stemrenette	**Birnen:** Köstliche von Charneu Williams Christbirne Claps Liebling **Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen:** Deutsche Hauszwetsche Große Grüne Reneclode Ontariopflaume Nancy-Mirabelle **Kirschen:** sauer: Schattenmorelle süß: Große Schwarze Knorpelkirsche Gelbe Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche

2. Hecken als Einfriedungen der Grundstücke
Pflanzqualität: Heister 1x verpflanzt, 60 - 80 cm hoch, 5 Pflanzen je Meter

Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster (Ligusterbeeren sind giftig. Bei regelmäßigem Schnitt wachsen keine Beeren.)

3. Hecke gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB (hintere Grundstücksgrenze)
Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 100 cm hoch, mindestens 1 Pflanze je Quadratmeter, 1- oder 2-reihige Anordnung der Heckenpflanzung, 70 cm Abstand vom Randstein der Gasse

Feldahorn	Acer campestre	**Schlehe**	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas	**Alpenjohannisbeere**	Ribes alpinum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	**Hundsrose**	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana	**Salweide**	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna	**Schwarzer Hollunder**	Sambucus nigra (unreife Beeren leicht giftig)
Vogelkirsche	Prunus avium	**alle unter 2. genannten Heckenpflanzen**	
Traubenkirsche	Prunus padus		

4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der an der Grenze zum Garagenhof vorhandene Weißdornbusch ist zu erhalten und in die zukünftigen privaten Gartenflächen zu integrieren. Während der Baumaßnahmen ist er durch geeignete Maßnahmen ausreichend zu schützen. Der Standort ist im Plan zeichnerisch dargestellt.