TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 + 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig.

3. Die Festsetzung der Geschoßzahl - zwingend - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

4. Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf 9.00 m zuzüglich der nach Landesbauordnung NW erforderlichen seitlichen Abstandflächen nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Abweichungen hiervon bei Baugrundstücken innerhalb der bestehenden baulichen Nutzung sowie innerhalb des Denkmalbereiches (Hostetstraße/Höhenkreuzweg).

5. Garagen und sogenannte Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung müssen zu den Grenzen benachbarter Grundstücke einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.

7. Geringfügige Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig.

Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe, die das Maß der Geringfügigkeit überschreiten sind zulässig, wenn die Abweichungen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

8. Die Festsetzung der Traufhöhe - Untergrenze - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

9. Gem. § 17 3 BauNVO können im Denkmalbereich (Hostetstraße/Höhenkreuzweg) die Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl überschritten werden.

b) Gestalterische Festsetzungen

1. Bei geneigten Dächern müssen die Teildachflächen jeweils gleiche Neigungswinkel aufweisen.

2. Es sind nur Satteldächer - bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer - zulässig. Dies gilt nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

3. Ein Versetzen der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig.

4. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig.

5. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

6. Dachgauben und Dacheinschnitte haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Länge der jeweiligen Traufe zulässig. Die vorderen und seitlichen Außenflächen müssen in bezug zu den Geschoßdecken senkrecht ausgerichtet sein. Diese Festsetzungen gelten nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur für die Räume des Dachgeschosses unmittelbar über dem Erdgeschoß zulässig.

7. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für den Hauptbaukörper. Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9. Ausnahmen von den gestalterischen textlichen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

c) Grünordnerische Festsetzungen

1. Für Hecken, Sträucher, Bäume sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte einheimische Gehölze gem. der der Begründung beiliegenden Liste zu verwenden.

2. Im "allgemeinen Wohngebiet" (Neubaugebiet) ist pro Baugrundstück mindestens ein Obstbaum - Hochstamm - Mindestumfan: 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, alternativ: 1 Laubbaum anzupflanzen. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

3. Im "allgemeinen Wohngebiet" sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke - soweit im Bebauungsplan nicht bereits zeichnerisch festgelegt - Haushecken - Mindesthöhe 1,50 m, Heister: 60 bis 80 cm, mind. 3 Pflanzen auf 1 m - anzupflanzen. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke und sofern andere Festsetzungen nicht entgegen stehen.

4. Laubbäume und Obstbäume, Stammumfang ≥ 80cm in 1m Höhe, bzw. gemäß LPF sowie Hecken sind zu erhalten, es sei denn, die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem entgegen oder es wird nachgewiesen, daß der jeweilige Baum bzw. die jeweilige Hecke nicht erhaltensfähig sind. In diesen Fällen sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Stolberg Ersatzpflanzungen durchzuführen.

5. Für Garagenzufahrten, Hauszugänge, Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

6. Für die Festsetzung "Anzupflanzende Sträucher" gilt:
Mindesthöhe 1,50m; 2mal verpflanzt, ohne Ballen; mindestens 1 Pflanze pro m^2

Begriffserklärung:

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Straßenanschnittshöhe. Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

Bei Baugrundstücken die nicht unmittelbar an eine Erschließungsanlage angrenzen, bezieht sich die Höhenfestsetzung auf die höchste Höhe des vorhandenen Geländes, gemessen auf der Baugrenze innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes.

LPF = Landschaftspflegerischer Fachbeitrag