B-Plan Nr. 68 „Brockenberg“ – 2. Änderung – Büsbach –

textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 3 BauGB)

2.1 Die Gebäudebreite (je Wohnungsgrundriss) darf 7,00m nicht unterschreiten. In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich darf die Gebäudebreite 6,00m nicht unterschreiten.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. (Als solche Nebenanlagen gelten Gebäude, die gem. § 65 BauO NRW genehmigungsfrei sind.) Geräte- und Gartenhäuser bis max. 30m³ sind auch außerhalb der überbaubarenb Fläche zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze nach Ziffer 4.2. Stellplätze anstelle von Garagen sind zulässig.

4.2 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00m.
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern können zusätzliche Stellplätze entlang der Verkehrsfläche angelegt werden. Die Gesamtbreite der Stellplätze und Zufahrten darf 5,50m pro Grundstück nicht überschreiten.

4.3 Unterirdische Garagen, im Plan mit uGa bezeichnet, dürfen einschließlich der Abdeckung mit ihrer talseitigen Wandhöhe nicht mehr als 1,50m im Mittel über die Geländeoberfläche hervorragen. Grenzabstände nach BauONW sind einzuhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

5.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, werden die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschossfußboden, bei Einfamilienhäusern je Wohnungsgrundriss und bei Mehrfamilienhäusern je Treppenhauseinheit) mit höchstens 0,50m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche festgesetzt.

5.2 Bei Gebäuden mit zulässigen Sockelhöhen höher als 0,50m ist außerhalb zulässiger Stellplätze, Zufahrten und Zugänge das vorhandene Gelände in seiner Höhenlage zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Abweichend von Ziffer 3.1 der gestalterischen Festsetzungen sind bis zu 0,50m hohe Stützmauern zulässig.

6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

6.1 Die Traufhöhen (Oberkante Dachsparren an der Außenwand Außenseite) und die Firsthöhen werden gem. § 16 (3) 2 BauNVO als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt. Es gelten die folgenden Höhen:

6.2 Bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die Traufhöhe max. 6,00m, die Firsthöhe max.11,50m. Eine Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe ist unzulässig.

6.3 Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen beträgt die Traufhöhe max. 9,00m und die Firsthöhe max. 14,50m. Eine Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe um max. 1,50m zur Errichtung von Zwerchgiebeln u.dergl. sowie im Bereich von Gebäuderücksprüngen ist zulässig, wenn min. 50% der jeweiligen Gebäudeseite die vorgegebene Traufhöhe einhalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

7.2 In den ausgewiesenen Stellplatzflächen (St) ist bei Anlage mehrerer Stellplätze pro Grundstück für jeden dritten Stellplatz ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

7.3 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mindestens 1,50m hohe Schnitthecken (min. 3 Pflanzen auf 1,00m) anzupflanzen und zu unterhalten.

7.4 Für Hecken, Sträucher und Bäume sind landschafts- und standortgerechte einheimische Gehölze gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu verwenden. Die Bestimmungen (Mengenangaben, Pflanzliste, Pflegevorschriften) des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 68 sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

7.5 Für Garagenzufahrten, Hauseingänge und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

7.6 Unterirdische Garagen sind mit min. 0,50m Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Die Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 68 sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

9. Ausnahmen gem § 31 (1) BauGB

9.1 Soweit der Grundstückszuschnitt es erfordert ist die Erteilung einer Ausnahme zur Überfahrung der als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzten Flächen durch KFZ der Anwohner zulässig (z.B. Grundstückszufahrt).

9.2 Die Anlage von Stellplätzen und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen ***sowie zu seitlichen Verkehrsflächen**** bis zur Tiefe der überbaubaren Fläche kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Gesamtlänge von 6,00m nicht überschritten wird, die Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum B-Plan 68 nicht entgegenstehen ***und der Abstand zur seitlichen Verkehrsfläche min. 1,0m beträgt.**

9.3 In den mit St gekennzeichneten Flächen kann bei Einzel- und Doppelhäusern die Errichtung von je einem Carport pro Grundstück im Einzelfall ausnahmsweise

zugelassen werden, sofern eine Gesamtbreite von 3,00m nicht überschritten wird und die Belange der Rettungsdienste nicht entgegenstehen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

B.1 Dachform

B1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pult- oder Flachdächer.

B.1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

B.1.3 Gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch flachere Dachneigungen zulässig.

B.2 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel

B.2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel u.dergl. haben einen Mindestabstand von 1,50m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge von Dachgauben, Zwerchgiebeln u.dergl. ist auf max. 3,50m zu beschränken. Ihre Oberkante bzw. First darf, senkrecht gemessen, höchstens 1,00m unter dem First des Hauptdaches einschneiden.

B.2.2 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.

B.3 Einfriedungen

B.3.1 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden. Ausgenommen hiervon sind bis zu 1,00m hohe Hecken und Stützmauern nach Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

B.3.2 Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Erschließungsfläche und der Gebäudefront in der gesamten Grundstücksbreite und bei Mehrfamilienhäusern auch zwischen Stellplätzen und Gebäudefront.

C. HINWEISE

C.1 In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg weit verbreitet, mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung ist problematisch. Auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg“ wird hingewiesen.

Für die Planung und Anlage von Außenflächen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Offene, unbedeckte und unbefestigte Bodenflächen sollten vermieden werden.
- Außenspielflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder ausgeschlossen werden kann. Auf unbefestigten Flächen sollte eine geschlossene Vegetationsdecke (z.B. Rasen) hergestellt werden. Spielsandflächen / Sandkästen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld sollten gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren (z.B. Geotextil, Schotterpachung, Pflasterung), Spielgeräte oder Klettergerüste mit Fallschutzplatten o.ä. versehen werden.

- Flächen, deren Nutzung auch Tätigkeiten einschließt, die mit einem Hand-zu-Mund-Kontakt einhergehen können (z.B. Grabetätigkeit), sind mit 30cm unbelastetem Boden abzudecken.
- im Bereich von Ziergehölzen, Randbepflanzungen bzw. Hecken kann durch die Aufbringung einer Mulchschicht, ***alternativ einer 10 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Erdreich**** eine ausreichende Bodenabdeckung hergestellt werden.
  - Im Bereich öffentlicher Spielplätze ist ein direkter Bodenkontakt für spielende Kinder grundsätzlich auszuschließen.
- ***Auf die Gefährdungsabschätzung der BGU vom 22.08.2011 und die Stellungnahme vom 26.01.2012 sowie die Möglichkeit der Beratung wird hingewiesen.****

C.2 Innerhalb der gem. § 9 (5) Nr. 2 und 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist zu berücksichtigen:
- Die Gründung der Baukörper muss außerhalb der Schachschutzzone erfolgen.
  - Die Baugrubensohle ist durch einen Bergbausachverständigen gem. § 36 GewO abzunehmen. Gründungskonzept und Freiflächennutzung sind an die bergbaulichen Verhältnisse anzupassen.
  - Außenspielflächen sind mit 30cm unbelastetem Boden abzudecken.
- Auf die Stellungnahme der IHS vom 20.05.2011 wird hingewiesen.

C.3 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse R 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

C.4 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind im Baugenehmigungsverfahren zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätz für die erste Wohneinheit nachzuweisen.

D. PFLANZLISTEN FÜR HAUSGÄRTEN

D.1 Hochstämme Laubgehölze

Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus exelsior (Esche)	(3xv, m.B., StU 14-16)

D.2 Hochstämme Obstbäume

Apfel-Hochstämme

Goldparmäne	Ontario	Rheinischer Bohnapfel	Jakob Lebel
Jakob Fischer	Boskoop	Rheinischer Winterrambour	Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette	Graue Herbstrenette (Gute Graue)		

Birnen-Hochstämme köstliche von Charneu Williams Christbirne ClapsLiebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellen-Hochstämme

Deutsche Hauszwetsche Große Grüne Reneclode Ontariopflaume Nancy-Mirabelle

Kirsch-Hochstämme

sauer: Schattenmorelle

süß: Große schwarze Knorpelkirsche Gelbe Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche

D.3 Schnitthecken

Fagus sylvatica (Rotbuche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Carpinus Betulus (Hainbuche) (2xv, o.B., 60-100)

**** Ergänzungen nach der Offenlage (Kursiv)***