B-Plan 82/3 - Lilienweg

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der Baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)(§4 BauNVO)
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 1.2 Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

A.2 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

A 3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs1 Nr.1 BauGB)

A 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

A3.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

A3.1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) beträgt maximal 4,50 m.

A3.1.3 Die Firsthöhe (Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) beträgt maximal 8,00 m.

A3.1.4 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 1,30 m oberhalb der Straßenanschnittshöhe liegen.

A3.1.5 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der vorhandenen Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

A3.1.6 Zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln darf die Traufhöhe auf maximal der halben Länge der entsprechenden Gebäudeseite um maximal 1,00 m überschritten werde.

A 4. Grundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 7,00 m zuzüglich der nach BauONW erforderlichen Abstandsflächen.

A 5. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

A 5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

A 5.2 Die Tiefe von Garagen- und Stellplatzzufahrten beträgt mindestens 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

A 6. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

A 6.1 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 (z.B. Pergolen, Sichtschutzwände o.ä.).

A.7 Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

A.7.1 Der städtische Abwasserkanal innerhalb der Flurstücke 1117 und 1118 wird als Versorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB festgesetzt und ist innerhalb eines Schutzstreifens von beidseitig 2,0 m von Überbauung freizuhalten.

A.7.2 Für die Flurstücke 1117 und 1118 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stolberg gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB festgesetzt. Eine Überbauung ist unzulässig.

A 8. Grünordnerische Festsetzungen

A 8.1 Garagen- und Stellplatzzufahrten, private Zuwege und offene Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens dauerhaft gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä. (§9 Abs1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a Abs1 BauGB).

A 8.2 Pro angefangener 120 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist je ein Baum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzten. Die zulässigen Sorten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen sind die Standorte der Neupflanzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

B-Plan 82/3 - Lilienweg

B. Gestalterische Festsetzungen

B 1. Dachform

B 1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° zulässig, für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

B 1.2 Entlang der Firstlinie gegeneinander liegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Ein vertikaler Versatz der Teilflächen entlang der Firstlinie ist unzulässig.

B 2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel

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

B 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 1,20m betragen.
Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Zwerchgiebeln muß mindestens 1,50m betragen.

B 2.3 Die Außenwände der Dachgauben und Zwerchgiebel müssen senkrecht zu den Geschoßdecken stehen.

B 3. Dacheindeckung

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

C. Hinweise

C 1. In den Böden des Plangebietes ist -wie im Stolberger Raum weit verbreitet-, mit erhöhten Schwer1metallkonzentrationen zu rechnen. Deshalb wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.

C 2. Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Deshalb wird empfohlen, bei der Planung von unterirdischen Anlagen (z.B. Keller) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen.