B-Plan 114 – Am Wimblech

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

Höhe der baulichen Anlage:

Die festgesetzte Traufhöhe bemißt sich von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand - mit der wasserführenden Schicht. Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe (bei geneigten Straßen die gemittelte Höhe) der Erschließungsebene, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke. Bei Gebäuderücksprüngen sind Überschreitungen der maximalen Traufhöhe bis zu höchstens 50 % der gesamten Gebäudekante zulässig.

Mindestgrundstücksbreiten:

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 6,50 m zuzüglich der nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen.

Ausnahmen:

Die Ausnahmeregelungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Grünordnerische Festsetzungen:

- Garagen- und Stellplatzzufahrten, private Zuwege und offene Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.
- Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich jene der Pflanzliste Ia), Ib) und II (sh. Anhang zur Begründung) zu verwenden.
- Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß der beigefügten Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die seitlichen Einfriedungen sind, sofern nicht bereits festgesetzt, mit Hecken durch jeden Angrenzer einreihig (jeweils 4 Pflanzen pro lfdm.) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:
  Die mit 1) gekennzeichnete Pflanzzone (südliche Plangebietsgrenze):
  -5-reihige, freiwachsende Hecke mit Pflanzen oder Bäumen gleicher Art und Gruppe bis max. 1 m Abstand in der Reihe und 1 m Abstand zwischen den Reihen.
  Die mittlere Reihe ist für die Bepflanzung mit Bäumen 3. Ordnung oder Obstbäumen vorbehalten. Die Außenreihen sind mit Sträuchern anzureichern.
  -Die übrigen Pflanzzonen sind mit Sträuchern (1 Pflanze pro lfdm.) oder Schnitthecken (4 Pflanzen pro lfdm) zu bepflanzen.
  -Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sind ausschließlich ungiftige sowie dornlose Pflanzenarten zu verwenden.
- Die Standorte für die Neupflanzungen sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Gestalterische Festsetzungen:

Dachform:

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Die Dächer der Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind jedoch hiervon ausgeschlossen.

Dachgauben:

Die Ansichtsseite der Dachgauben darf 50 % der darunter liegenden Gebäudekante nicht überschreiten. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Gaubeneindeckung muß mindestens 1,00 m betragen.

Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Dachsteine in den Farben anthrazit bis schwarz, alternativ Metalleindeckungen mit matten Oberflächen zulässig.

Hinweise:

- Da die Böden im Raum Stolberg zum Teil stark erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen können, wird auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raume Stolberg" hingewiesen.

- Bei der Verwendung aufbereiteter Altbaustoffe (Recycling-Baustoffe) und industrieller Nebenprodukte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz i.V. m. dem diesbezüglichen Runderlaß, MBl. NRW Nr. 45 vom 18.07.1991 erforderlich. Öffentlich-rechtliche Träger der Baulast haben die Maßgaben o.g. Erlasses eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen.

- Für den von der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Binsfeldhammer-Rüst" erfaßten Geltungsbereich besteht eine Befreiung vom Verbot einer Bebauung.

- Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist über die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen. Es besteht eine Befreiung von den Verpflichtungen des § 51a Landeswassergesetz.

Kennzeichnung:

Der gesamte Geltungsbereich kennzeichnet Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.



Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, für die folgende Maßnahmen zu ergreifen sind:

- Überdeckung von Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen von 10 - 35 cm mit unbelastetem Boden.
- Überdeckung von Haus- und Kleingärten von 60 cm mit unbelastetem Boden einschließlich einer Grabesperre.
- Überdeckung von Spielplätzen von 35 cm mit unbelastetem Boden.
- Bei Unterkellerung von Gebäuden sind die Ausschachtungsarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Flächen durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten. Die Anschüttungen sind bei den Standsicherheitsbetrachtungen für die Bauwerke zu berücksichtigen. Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswässern ist nicht zulässig.

Zur Regelung der Entsorgung von Bauschutt und Straßenaufbruchmaterial ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Aachen zu benachrichtigen.

Beim Antreffen von Hausmüll oder Kontaminationen durch organische Verunreinigungen, wasser- und/oder umweltgefährdender Stoffe ist das Umweltamt des Kreises Aachen unverzüglich einzuschalten.

Sollte im Bereich der gekennzeichneten Flächen entnommenes Erdreich im Bereich derselben Flächen wieder eingebracht werden, ist ein Sanierungsplan zur Genehmigung beim Umweltamt des Kreises Aachen vorzulegen.