B-Plan 117 – Dorfstraße, Stolberg - Werth

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubareg Grundstücksflächen zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen

Höhe der baulichen Anlagen:

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 Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke. Bei Gebäuderücksprüngen sind Überschreitungen der maximalen Traufhöhe bis zu höchsten 50 % der gesamten Gebäudekante zulässig.

Mindestgrundstücksbreiten:

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

Ausnahmen:

Die Ausnahmeregelungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie Betriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Bertiebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) sind ausgeschlossen.

In den im „Dorfgebiet" (MD) mit I gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind Wohnnutzungen unzulässig.

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 dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zugehörigen Pflanzliste zu verwenden.
- Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die rückwärtigen und 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind mit einer 5 reihigen, freiwachsenden Hecke mit Pflanzen oder Bäumen gleicher Art und Gruppe bis maximal 1 m Abstand in der Reihe und 1 m Abstand zwischen den Reihen zu bepflanzen. Die mittlere Reihe ist für die Bepflanzung mit Bäumen 3. Ordnung oder Obstbäumen vorbehalten. Die Außenreihen sind mit Sträuchern (1 Pflanze pro lfdm.) oder Schnitthecken (4 Pflanzen pro lfdm.) zu bepflanzen.

- Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind in den jeweiligen Baugenehmigungs- und Freistellungsverfahren nach BauO NRW nachzuweisen.

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 m betragen.

Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Dachsteine in den Farben anthrazit bis schwarz 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, MNl. NRW Nr. 45 vom 18.07.1992 erforderlich. Öffentlich-rechtliche Träger der Straßenbaulast haben die Maßnahmen o.g. Erlasses eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen.

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen der §§ 19 g und h der Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. Nr. 58 v. 18.11.1996) in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (VAwS) vom 12.08.1993 (GV NW Nr. 56 v. 06.11.1993) so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können.

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt weniger als 5,00 m.

In Teilbereichen des Plangebietes kann es von Anfang November bis Anfang Februar, täglich von ca. 16.05 Uhr bis 16.25 Uhr zu Schattenwurf der sich bewegenden Rotoren der etwa 600 m entfernten Windkraftanlagen „Windpark Weißenberg" kommen.

KENNZEICHNUNG:

Da im Plangebiet das Antreffen verlassener Grubenbaue mit ungewisser Lage und Eigenschaft nicht ausgeschlossen werden kann, kennzeichnet der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.