TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe–betriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0.50 m oberhalb der Strassenanschnittsfläche liegen. (Sockelhöhe)

2.2. Traufhöhe

Die Traufhöhen bemessen sich von der Strassenanschnittsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung des Hauptdaches. Als Strassenanschnittsfläche gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Strassenbegrenzungslinie innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der über–baubaren Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen der Haupgebäude zulässig.

3.2. Vor jeder Garage und jedem Carport muss ein Stauraum von mindestens 5.0 m zwischen Abschluss der Gebäudehülle und der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Anpflanzen von Hecken im privaten Bereich

Als Einfriedigungen sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Sorten und Pflanzqualität wie folgt:

Hecke : –Hainbuche
–Weißdorn
–Rotbuche
–Stechpalme
–Liguster
–Eibe

Nähere Bestimmungen trifft der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als Bestandteil der B – Planes.

4.2 Anpflanzen von Bäumen im privaten Bereich. Je Baugrundstück ist ein Solitärbaum, Stammumpfang mind. 16–18 cm gemessen in 1.00 m Höhe über dem Erdboden, mind. 3 x verschult, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Liste der empfohlenen Baumarten:

–Feldahorn
–Spitzahorn
–Bergahorn
–Hainbuche
–Buche
–Esche
–Vogelkirsche
–Traubenkirsche
–Traubeneiche
–Ebereche
–Sommerlinde
–hochstämmige Obstbaumsorten

4.3 Liste der empfohlenen Sträucher:

–Gewöhnliche Felsenbirne
–Roter Hartriegel
–Hasel
–Weißdorn
–Pfaffenhütchen (G)
–Stechpalme (G)
–Liguster
–Schlehe
–Johannesbeere
–Hundsrose
–Weinrose
–Faulbaum (G)
–Salweide
–Holunder
–Wolliger Schneeball
–Eibe (G)

Auf dem Kinderspielplatz sollten allerdings keine giftigen Pflanzen (gekennzeichnet mit G), wie Pfaffenhütchen, Stechpalme, Faulbaum und Eibe, verwendet werden.

4.4 Die Standorte der Neupflanzungen sind im Rahmen der Freistellungs – / Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1. Dachform allgemeines Wohngebiet

Es sind im Bereich des WA Gebietes nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° – 40° zulässig.

5.2. Dachgauben

Dachgauben, Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1.25m,von den jeweiligen Giebelinnenseiten aus, einzuhalten. Die maximale Breite der Gauben darf 0,5 der Gebäudebreite betragen.

6. Hinweise / Allgemeines

6.1 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 Raum Stolberg " hingewiesen.

6.2 Im Plangebiet können schlackenhaltige Auffüllungen auch ausserhalb der Altlastenverdachtsfläche angetroffen werden.

6.3 Bei der Planung des Kinderspielplatzes ist der Erlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW " Metalle auf Kinderspielplätzen " zu beachten. Spiel– sandflächen und das angrenzende Umfeld sind gegen die belasteten Auffüllungsböden mit einer Grabsperre zu versehen. Vergleichbare Freiflächen sind mit einer 10 cm dicken Abdeckschicht aus unbelasteten Böden mit einer geschlossenen Vegetationsdecke, bzw mit einer mindestens 35 cm dicken Abdeckschicht aus unbelasteten Böden ohne geschlossenen Vegetationsdecke erforderlich.

6.4 Im Bereich von Haus– und Nutzgärten ist eine Überdeckung von 60 cm aus unbelasteten Böden erforderlich. Die Einbringung von Geotextil wird zusätzlich empfohlen.

6.5 Die Versickerung von Oberflächenwasser / Dachwässern ist nicht zulässig.

6.6 Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.