Textliche Festsetzungen zum B-Plan 140 Fasanenweg

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) unzulässig.

2 Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung des Hauptdaches.

3. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dacheindeckung.

4. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,20 m oberhalb der Straßenanschnittsfläche liegen. Als Straßenanschnittsfläche gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

5. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Länge der jeweiligen Traufe zulässig.
   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 0,5 m betragen.
   Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

Hinweise

1. In den Böden des Plangebietes ist mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

2. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes sind Spielsandflächen und das daran angrenzende unmittelbare Umfeld gegen den anstehenden Boden mit Grabesperren (z.B. Geotextil, Schotterpackung, Pflasterung) zu versehen. Die übrigen Spielplatzflächen sind so herzurichten, dass ein direkter Bodenkontakt, insbesondere für spielende Kleinkinder, ausgeschlossen werden kann. Eine geschlossene Vegetationsdecke (z.B. durch Einsaat von strapazierfähigen Sportrasen) ist als ausreichende Maßnahme anzusehen. Vegetationsfreie Spielplatzbereiche sind durch eine mindestens 0,35 m mächtige Abdeckung mit unbelasteten Bodenmaterial zu sichern.

3. Für das angrenzende Plangebiet des VEP 11 wurde ein Bodengutachten erstellt. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die Aussagen des Gutachtens auch auf den

Bebauungsplan Nr. 140 angewendet. Bodenuntersuchungen haben hierbei ergeben, dass sich in Nasszeiten in sandigen Lagen Schichtenwasser ausbilden kann. In dem hängigen Gelände muss ferner mit Hangwasser gerechnet werden. Bauteile, die in den Baugrund einbinden, sind durch geeignete Abdichtung und konstruktive Maßnahmen ausreichend vor drückendem Wasser zu schützen.

4. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist erheblich geringer als nach ATV A138 erforderlich. Eine vollständige und dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht möglich; das Regenwasser ist der Kanalisation zuzuleiten.