Textliche Festsetzungen zum B-Plan 145 Kochsgasse

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig sind.

2. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
   Stellplätze sind außerdem in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Es sind nur Satteldächer - bei Garagen und Nebenanlagen auch Pult- oder Flachdächer - zulässig.

2. Die Dachneigung muss mindestens 35° und höchstens 45° betragen.

3. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen.

4. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Erdgeschossfußboden.
   Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsfläche liegen.
   Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

5. Bei geneigten Dächern müssen die Teildachflächen jeweils gleiche Neigungswinkel aufweisen.

6. Ein Versetzen der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig.

7. Dachgauben und Dacheinschnitte haben einen Mindestabstand von 1,25 m von der jeweiligen Giebelinnenseite einzuhalten. Die Traufhöhe der Gauben wird mit maximal 2,60 m über Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt. Dachgauben und Einschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

8. Es wird festgesetzt, dass der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Zufahrten mindestens 5,0 m beträgt.

Hinweis:

In den Böden des Plangebietes ist – wie im Stolberger Raum weit verbreitet – mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Deshalb wird auf die „Anbau- und Verzehrsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.