B-Plan 147 – Duffenter Straße

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18, 19 BauNVO)

A2,1 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

A2.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

A2.1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt maximal 4,5 m. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten.

A2.1.3 Die Traufhöhe darf zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

A2.1.4 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

A2.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten hierbei jeweils als eigenständiges Gebäude.

A2,3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal um bis zu 30 % überschritten werden.

A 3. Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 BauNVO)

A3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur Tiefe der überbaubaren Fläche zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze).

A3.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§1a Abs. 3 und §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A4.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzte Fläche ist als Schotterrasen oder unversiegelt auszuführen. Die Fläche ist durch eine mind. 1 m breite Hecke unter ausschließlicher Verwendung einheimischer Arten zu umgrenzen (vgl. Pflanzliste 1), die dauerhaft zu erhalten ist.

A4.2 Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 15 Bäume unter Berücksichtigung auch heimischer Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Pflanzliste 2). Die Standorte für diese Straßenbäume sind im Rahmen der Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstücksaufteilung festzulegen.

B. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO NRW)

B 1. Dachform

B1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von minimal 28° bis maximal 38° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung gilt nicht für Pult- oder Flachdächer.

B.1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer.

B 2. Dachgauben, Zwerchgiebel

B2.1 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten von Dachgauben sind auf 2,50 m zu begrenzen

B2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.

B2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 1,20 m betragen.

B2.4 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50 m zu begrenzen.

B 3. Dacheindeckung

B3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene bis schwarzfarbene, nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.

C. Hinweise

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

C 2. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

D. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Heimische Gehölze zur Heckenentwicklung

Art deutsch	***Art wiss.***	**Giftigkeit**
Hainbuche	*Carpinus betuls*	ungiftig
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Früchte leicht giftig
besonders Feuchte-tolerant		
Eingriffliger Weissdorn	*Crataegus monogyna*	ungiftig
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	leicht giftig (Rinde,Blätter, rohe Früchte)
Öhrchenweide	*Salix aurita*	ungiftig
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	ungiftig (bis auf Samen im Kern)

Pflanzliste 2: Vorschlag Bäume für den Straßenraum

Art deutsch	***Art wiss.***	**Giftigkeit**
Spitzahorn*	*Acer platanoides*	ungiftig
Spitzahorn 'Cleveland'	*Acer platanoides 'Cleveland'*	ungiftig
Spitzahorn 'Columnare'	*Acer platanoides 'Columnare'*	ungiftig
Spitzahorn 'Olmstedt'	*Acer platanoides 'Olmstedt'*	ungiftig
Baumhasel	*Corylus columa*	ungiftig
Ginkgo	*Ginkgo biloba*	ungiftig
Gleditschie 'Shademaster'	*Gleditsia triacanthos 'shademaster'*	ungiftig
Chinesische Birne	*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*	ungiftig
Holländische Linde	*Tilia vulgaris*	ungiftig
Traubeneiche*	*Quercus petraea*	ungiftig
Stieleiche*	*Quercus robur*	ungiftig

* heimische Arten