Textliche Festsetzungen zum B-Plan 148 Teichstraße

A)Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Pro Gebäude ist maximal *1 Wohnung* zulässig.*

3. Die Mindestbreite der Grundstücke darf 6,50 m nicht unterschreiten, zuzüglich der nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen.

4. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auf Zufahrten und Stellplätze anstelle von Garagen zulässig. Die Tiefe von Garagenzufahrten muss min. 5,0m betragen.

5. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bemessen sich von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches.
   Als Straßenanschnittshöhe gilt die mittlere Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

6. Die Traufhöhe darf auf der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite, maximal jedoch in einer Gesamtbreite von 3,50m um max. 1,20 überschritten werden. Bei Grundstücken, die sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Venwegen befinden sind die Zulässigkeiten grundsätzlich mit der Unteren Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.

B)Gestalterische Festsetzungen

1. Bei geneigten Dächern müssen Teilflächen jeweils gleiche Neigungswinkel aufweisen.

2. Die Dachneigung muss mindestens 30° und höchstens 40° betragen.

3. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

4. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel haben einen Mindestabstand von 1,50 von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Länge der jeweiligen Traufe zulässig. Die vorderen und seitlichen Außenflächen müssen in Bezug zu den Geschossdecken senkrecht ausgerichtet sein. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen Hauptfirst und dem Einschnitt von Dachgauben oder Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m betragen.

5. Dacheindeckungen sind nur in anthrazitfarbenen, nicht hochglänzenden Materialien auszuführen.

6. Grundstückseinfriedungen jeglicher Art sind zur Verkehrsfläche hin unzulässig.

Hinweise

1. In den Böden des Plangebietes ist - wie im Stolberger Raum weit verbreitet – mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Deshalb wird auf die "Anbau- und

Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" hingewiesen.

2. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.

3. Die mit **D** gekennzeichneten Teilflächen befinden sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Venwegen. Bei Errichtung oder Veränderung von baulichen Anlagen bedarf es der Zustimmung gem. § 19 DSchG NRW. Ungeachtet der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind Details zu Gebäudekubatur, Proportionen, äußere Gestaltung, Materialien, Dachaufbauten u.dergl. im Einzelfall mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

4. *Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.**

* *Änderungen / Ergänzungen nach der ersten Offenlage (kursiv)*