Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.1 Es werden II Vollgeschosse, bzw. I Vollgeschoss festgesetzt.

1.2 Es wird festgesetzt, dass abweichend von § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche der notwendigen Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

2. Bauweise
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Es sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 20-40° Neigung zulässig.

2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt max. 6,50m, die Firsthöhe wird auf max. 11,50m begrenzt.

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

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

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 19 BauNVO)

3.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Kennzeichnungen

4.1 Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kennzeichnet gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB die Flächen unter denen der Bergbau umherging. Die Hinweise und Empfehlungen des im Vorfeld erstellten Gutachtens sind zu beachten.

Bei der Bauausführung der Baugrubensohle ist diese durch einen Bergbau-Sachverständigen abzunehmen

5. Hinweise

5.1 **Ausgleichsmaßnahmen:** Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig, d.h. eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.2 **Bodendenkmale:** Gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde bei der Stadt Stolberg (Untere Denkmalbehörde) oder dem Landschaftsverband Rheinland (LVR), Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Ni-

deggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu melden und bis zu einer fachkundigen Untersuchung unverändert zu lassen.

5.3 **Böden** / **Anbauempfehlung:** In den Böden des Plangebietes ist - wie im Stolberger Raum weit verbreitet - mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Nicht überbaute oder unversiegelte Flächen sind so herzurichten, dass direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden ausgeschlossen werden kann.

Auf die "Anbau- und Verzehrsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

5.4 **Bodenaushub:** Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist auf Grund der Schwermetallbelastung im Stolberger Raum zu belassen. Die erforderlichen Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

5.5 **Erdbebenzone:** Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R gemäß DIN 4149 (Fassung April 2005)