TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Bau GB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe überschreiten:

Oberkante Erdgeschossfußboden: max. 0,60 m über Bezugshöhe

Die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ergibt sich aus der Festlegung der Höhenlage (Bezugspunkte) der Verkehrsfläche in m über NN.
Für die an die Verkehrsfläche grenzende Seite des Baugrundstücks ist durch Interpolation der Bezugspunkte eine mittlere Bezugshöhe in m ü. NN zur Bemessung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen zu bilden. Bei Eckgrundstücken sind die Bezugspunkte auf der Grenze maßgebend, auf der die Grundstückszufahrt liegt.

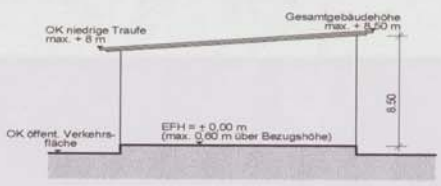
2.2 Traufhöhe / Gesamthöhe

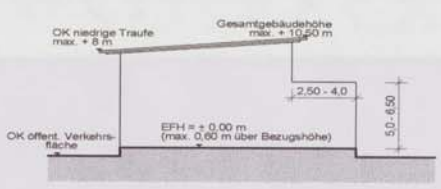
Die Oberkante der Traufe bzw. der Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhen über Oberkante Erdgeschossfußboden überschreiten:

Traufhöhe:	max. 6,50 m
Gesamthöhe:	max. 10,50 m

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 8,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 10,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 8,50 m (Höhe zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Oberkante Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 5 m und 6,50 m (über Erdgeschossfußboden) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m zurückspringen.





3. Garagen, Carports, Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

Stellplätze dürfen zusätzlich in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d. h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien errichtet werden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen bauliche Anlagen und Ausstellungsobjekte nur dann errichtet werden, wenn sie den gewachsenen Boden mit nicht mehr als 10 % ihrer Grundfläche berühren und im übrigen einen Abstand von mind. 0,30 m vom gewachsenen Boden einhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche flächig mit Laubgehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Weiterhin sind 12 bodenständige Einzelbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die als private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Schutzstreifen" festgesetzten Flächen sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen der Artenliste 2 mind. dreireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m. Zum Schutz der Pflanzungen und als Abgrenzung zu den Wohnbauflächen ist ein Knotengeflechtzaun auf der den Gärten zugewandten Seite zu errichten.

5.3 Auf den als private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölz- und Vegetationsbestände zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Auf der gesamten Fläche sind jeglicher Bodenauf- und -abtrag, Verdichtungen des Untergrundes sowie jegliche Versiegelung untersagt.

6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Zwecke des erforderl. naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 8a BNatSchG und § 1a BauGB werden dem Bebauungsplan III/17 folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Merkstein, Flur 2, Teilstück aus Flurstück 67 (6.783 qm),
Gemarkung Merkstein, Flur 8, Flurstück 39,
Gemarkung Merkstein, Flur 13, Flurstück 546,
Gemarkung Alsdorf, Flur 1, Teilstück aus Flurstück 1921 (5.515 qm)

Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsplanungsbüros Inge Schulz, Würselen vom 03.07.2003, konkretisiert.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NW)

Dachformen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer zulässig sind.
Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Fällen der Ziffer 2.2 Satz 4 der textlichen Festsetzungen.

Hinweise:

1. Bei Baumaßnahmen im Boden sind diese durch einen Fachgutachter zu begleiten. Vom Fachgutachter festgestellte Auffälligkeiten im Boden sind umgehend dem Kreis Aachen und der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Mit den v. g. Behörden ist dann das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. Im östlichen Plangebiet befinden sich ca. 17 - 19 m unter Flur unterirdische Luftschutzstollen. Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen sind zusätzliche Maßnahmen zur Gründung erforderlich. Die Luftschutzstollen sind im Bebauungsplan dargestellt.

3. Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mind. 2 private Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Artenliste 1:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzqualität:
Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Artenliste 2:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunis spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzqualität:
Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm