Textliche Festsetzungen

zu den Bebauungsplänen Höfen Nr. 2, 3, 4, 5 A und 6

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung bzw. Zulässigkeitseinschränkung der Dorfgebiete

1.1.1 Dorfgebiet MD_1

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv- Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472.

1.1.2 Dorfgebiet MD_2

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betrieben der Intensiv- Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.1.3 Dorfgebiet MD_3

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betrieben der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige ~~nicht~~ [1] störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

1.1.4 Dorfgebiete MD_1 - MD_3

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

2. Größe der Baugrundstücke

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muß mindestens 600 qm betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 qm je Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie Bauweise

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern 3
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2

Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet

4.1 Erdgeschossfußboden-Höhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am Höchsten liegt (siehe Skizze).

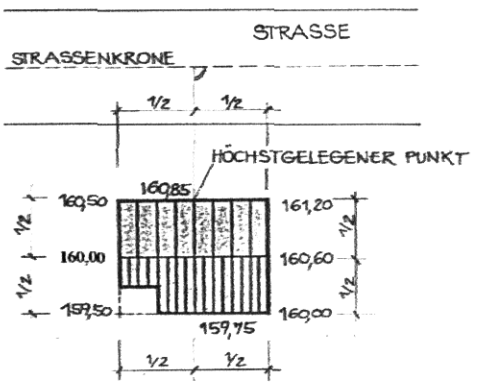
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußboden-Fläche am nächsten liegt.

---

[1] Geändert nach der Offenlage aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Monschau vom 21.09.2000

...

Skizze zu Ziffer 4.1



160,50 = HÖHE Ü. NN

4.2 *Trauf- und Firsthöhe*

Zulässig ist

a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m,

b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10 m,

c) für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit *einer einseitig geschosshohen* Wand über der ersten Geschossdecke und einem Drempel bis höchstens 1,25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70 m.

Zulässig sind auch -abweichend von der vorgenannten Festsetzung- die First- bzw. Traufenhöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

Drempel bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen baulichen Anlagen über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude- Außenwand.

5. *Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen*

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplätzfläche -gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- bei klassifizierten Bundes-,Kreis- u. Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßengrundsrücksgrenze,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn-, und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

Hinweis:

Aufgrund einer Anregung des Umweltamtes des Kreises Aachen wird darauf hingewiesen, dass der landschaftspflegerische Begleitplan Bestandteil des Bebauungsplanes ist. [2]

[2] Aufgenommen nach der Offenlage aufgrund eines Beschlusses des Rates der Stadt Monschau vom 21.09.2000

Grünordnerische Festsetzungen

1. Gehölzerhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.1 Einzelbaumerhalt

Die im Bebauungsplan mit **A** gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. **Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.** Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

1.2 Erhalt flächiger Gehölzbestände (Baumreihen, Hecken) gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan mit **B** gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Ausgenommen hiervon sind Lücken in Zuwegungsbereichen, die je Baugrundstück eine Länge von 5 m in Summe nicht überschreiten dürfen.

DIE NACHFOLGENDEN FESTSETZUNGEN GELTEN AUSSCHLIEßLICH FÜR GRUNDSTÜCKE, DIE NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES ERSTMALIG BEBAUBAR SIND.

2. Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 Schnittheckenanlage im Bereich der Grundstücksvorderseiten

Entlang der Grundstücksvorderseiten (Vorgärten) der mit **MD 3.1 und 3.2** gekennzeichneten Flächen sind, außerhalb der Erhaltungszonen gemäß Ziffer 1.2, auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge Rotbuchen- (Fagus sylvatica) oder Hainbuchen-Schnitthecken (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je lfdm. zu verwenden.

2.2 Schnittheckenanlage entlang seitlicher Grundstücksgrenzen

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der mit **MD 3.1 und 3.2** gekennzeichneten Flächen sind, außerhalb der Erhaltungszonen gemäß Ziffer 1.2, auf der gesamten Länge Rotbuchen- (Fagus sylvatica) oder Hainbuchen-Schnitthecken (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je lfdm. zu verwenden.

2.3 Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke

Im Bereich der mit **MD 3.1 und 3.2** gekennzeichneten Flächen nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 2 oder 1 Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Heckenpflanzungen als Ortsrandeingrünung

Auf den mit **C** gekennzeichneten Flächen sind auf der gesamten Länge fünfreihige, freistehende Gehölzstreifen aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren zulässig.

3.2 Obstbaumpflanzungen im Bereich der Streuobstwiese

Auf der mit **D** gekennzeichneten Fläche sind mindestens 75 höchstämmige Obstbäume der Artenliste 2 (Mindestabstand 12 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen und -soweit erforderlich- durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einzäunung) vor Verbissschäden aus benachbarter Viehweide zu schützen. Alle auf der so gekennzeichneten Fläche vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

3.3 Heckenpflanzungen im Bereich der Streuobstwiese

Auf den mit **E** gekennzeichneten Flächen sind auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Gehölzstreifen aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken

frühestens im Abstand von 15 Jahren zulässig. Die Gehölze sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen und -soweit erforderlich- durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einzäunung) vor Verbissschäden aus benachbarter Viehweide zu schützen.

3.4 Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Streuobstwiese

Für die mit **D** gekennzeichnete Fläche gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Mineralische Stickstoff- und Gülledüngung sind unzulässig.
- Die Anwendung chemischer Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmittel ist unzulässig.
- Pflegeumbrüche sind unzulässig.
- Bei Wiesennutzung ist eine Mahd der Flächen maximal zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli zulässig.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen gemäß Ziffer 2.1 - 2.3 und 3.1 - 3.3 sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Bezugsfertigkeit der im Bereich der mit MD 3.1 und 3.2 gekennzeichneten Flächen errichteten Gebäude durchzuführen.

ARTENLISTEN

Artenliste 1 -Laubbäume-

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm oder
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200 cm oder
entsprechende Forstware

Artenliste 2 -Obstbäume-

Apfelhochstämme
Boskoop
Goldparmäne
Ontario
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme:
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:
Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Renclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme:
sauer - Schattenmorelle
süß - Große schwarze Knorpelkirsche
- Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe mind. 160 cm, Stammumfang mind. 7 cm

Artenliste 3 -Sträucher-

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus mongyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 100 cm oder entsprechende Forstware