Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2

Gemarkung Imgenbroich, Flur 9

Für die Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2 werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiete (MD)
Von den gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbs stellen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Kerngebiete (MK)
Von den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Die entsprechend § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

2. Besondere Bauweise

2.1 Die Festsetzungen g 1 bedeutet, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die geschlossene Bauweise gilt.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen liegen, oder

b) in den Bauwichen liegen, jedoch die Flucht der rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen des zugehörigen Hauses nicht überschreiten, oder

c) in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze liegen.

3.2 Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Für jeden gem. Festsetzung zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mind. 5 m Durchmesser von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
Darüberhinaus sind im Bereich der gesamten Kronentraufen diese Bäume Oberflächenbefestigungen lediglich mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster anzulegen.
Zur Belüftung des Wurzelbereiches sind bei Oberflächenbefestigungen im Wurzelbereich Dränrohre einzubauen.

4.2 Die Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind mit bodenständigen Laubgehölzen im Abstand von 1 m x 1 m zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

4.3 Auf den Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist entlang der Grenze des Bebauungsplanes die vorhandene 1-reihige Rotbuchenschnitthecke zu ergänzen bzw. zu verlängern. Die Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen. Zwischen der Hecke und den Gartenbereichen erfolgt die Ansaat eines Wildkrautsaumes auf einer Breite von 4 m. Eine Mahd des Wildkrautsaumes erfolgt zweimal jährlich.

4.4 Auf je 10 ebenerdige Stellplätze ist ein standorttypischer, hochstämmiger Laubbaum in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Ebenso sind im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen 25 standorttypische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

4.5 Auf den als Stellplatz ausgewiesenen Flächen (ST) sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.6 Die öffentliche Parkanlage entlang der Trierer Straße ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Der maximale Versiegelungsgrad beträgt 30 °.

4.7 Die weiteren Ausgleichmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

4.8 Die bestehenden textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr 2 gelten weiter, sofern vorstehend keine anderen Regelungen getroffen wurden.

Aufgestellt:
Stadt Monschau
der Stadtdirektor
- Bauverwaltung -
Monschau, den 15.03.1994

gehört zur Verfügung
vom 21.10.94
35.2.12-911-2043/94
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag