TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 8
"RULERTSWEG / STEINRÖTSCH II"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA 3 und 4 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA1 - WA4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Tankstellen.

Darüber hinaus werden im WA 3 und 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über der Oberkante Erdgeschoßfußboden und durch die Oberkante Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß festgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern. Bezugspunkt ist die Mitte der Schnittlinie zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und natürlichem Gelände. Liegt der Bezugspunkt unterhalb der vorbei führenden Straße, so gilt die im rechten Winkel zur Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht liegende Straßenkrone als Bezugspunkt.

Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Pultdächern die Schnittlinie der Außenfläche der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Schnittlinie der Außenfläche der höheren Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Zulässig ist für
- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4 m und eine Firsthöhe von maximal 8,50 m,
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 5,80 m und eine Firsthöhe von maximal 10,50 m,
- 1-geschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude) eine einseitige Traufhöhe von 5,80 m,
- 1-geschossige Gebäude mit Pultdächern eine Traufhöhe von maximal 5,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,50 m.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den WA 1, 3 und 4 auf zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Das Doppelhaus gilt als ein Gebäude.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den mit A, B, C und D gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Insgesamt darf die Summe der Nebenanlagen pro Baugrundstück in den WA 3 und 4 einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Bauwichen außerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei ist ein Abstand von 5 m, gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse und ein Abstand von 3 m parallel zur Garage zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Bauwichen und innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Einzelbaumerhalt
Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufffläche sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ ist zu beachten.

Erhalt flächiger Gehölzbestände
Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Kennzeichnung B und B´ sind dauerhaft zu erhalten und im Stile der Monschauer Heckenlandschaft zu pflegen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Innerhalb der mit B‘ gekennzeichneten Fläche sind Zuwegungen und Zufahrten in einer Gesamtbreite von 5 m pro Baugrundstück zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Schnitthecken als Einfriedung
Innerhalb der WA 3 und 4 sind entlang der an den Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der mit B und B´ gekennzeichneten Flächen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Hecken der Pflanzliste 1 mit mindestens 3 Pflanzen je lfdm. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Heckenpflanzungen
Auf den mit C gekennzeichneten Flächen sind auf der gesamten Länge zweireihige Gehölzstreifen aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 2 im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind einzubinden. Alle Pflanzungen und Bestände sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alternativ können Schnitthecken gemäß Pflanzliste 1 mit mindestens 3 Pflanzen je lfdm. gepflanzt werden.

Auf den mit D gekennzeichneten Flächen sind auf der gesamten Länge zweireihige Gehölzstreifen aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke
Innerhalb der WA 3 und 4 sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 4 oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 6 in einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zu erhaltende Vegetation innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist fachgerecht im Stile der Monschauer Heckenlandschaft zu pflegen. Der dazugehörige Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Der Gesamtbereich des geplanten Spielplatzes ist im Urzustand zu belassen. Der Bereich der geplanten Parkanlage ist als Extensivrasenfläche mit einer Einsaat gemäß Regelsaatgutmischung herzurichten.

9. Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke der WA 3 und 4 ist gemäß § 51a Landeswassergesetz dezentral auf den einzelnen Grundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Dabei ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 6 m zu benachbarten Gebäuden einzuhalten. Ist eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Schnitthecken als Einfriedung

Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm

Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen als Ortsrandeingrünung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Alnus glutinosa	Roterle	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix alba	Silberweide
Corylus avellana	Hasel	Salix aurita	Öhrchenweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix cinerea	Grauweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
~~Populus tremula~~	~~Zitterpappel~~	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche		

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100–125 cm

Pflanzliste 3: Heckenpflanzungen als Lebensraum ‚Haselmäuse´

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel (>50% s.LPB)	Salix aurita	Öhrchenweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cytisus scoparius	Besenginster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100–125 cm

Pflanzliste 4: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken, Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Roterle	Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix cinerea	Grauweide
~~Populus tremula~~	~~Zitterpappel~~	Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm 14 - 16, 3x verpflanzt, m. Ballen

Pflanzliste 5: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken, Obstbäume

A) Apfel
Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

B) Birne
Clapps Liebling
Frühe aus Trevaux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume
Grosse grüne Reneclaude
Hauszwetsche
Nancymirabelle

D) Süßkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Gelsepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche

E) Sauerkirsche
Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Anmerkung:
Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Kreis Aachen Verwendung finden.

Pflanzliste 6: Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Roterle	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm 18 - 20, 3x verpflanzt, m. Ballen

Festsetzungen zu den Wohngebietsgliederungen im Bebauungsplan:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	Beschränkung Wohneinheiten	Geschossigkeit
MD	0,4	0,5	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	-	eingeschossig
WA 1	0,3	0,5	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	max. 2 WE	eingeschossig
WA 2	0,3	0,6	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	-	zweigeschossig
WA 3	0,3	0,5	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	max. 2 WE	eingeschossig
WA 4	0,3	0,5	nur Einzelhäuser zulässig	max. 2 WE	eingeschossig