TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8, 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Von den nach § 4 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA 3 und WA 4 gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe

Von den nach § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA 1 – WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen

Darüber hinaus werden im WA 3 und WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

1.2 Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

Von den nach § 5 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO 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.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und durch die Oberkante Erdgeschossfußboden 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 vorbeiführenden 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 4.00m und eine Firsthöhe von maximal 8.50m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 5.80m und eine Firsthöhe von maximal 10.50m.
- 1-geschossige Gebäude mit unterschiedlichen hohen Traufen (Kniestockgebäude) eine inseitige Traufhöhe von 5.80m.
- 1-geschossige Gebäude mit Pultdächern eine Traufhöhe von maximal 5.00m und eine Firsthöhe von maximal 8.50m.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in en seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.

4. 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 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.
Das Doppelhaus gilt als ein Gebäude.

5. 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 1.50m Höhe zu schützen. Die DIN 18920," Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
Innerhalb der mit A und B gekennzeichneten Flächen sind entlang der Verkehrsflächen Zufahrten zulässig.

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

Schnitthecken als Einfriedung

Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind entlang der an den Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden.

Baumpflanzung im Bereich der privaten Baugrundstücke

Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 oder ein Obstbaum gemäß der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kronentraufe je Baum ca. 20 qm.
Insgesamt sind somit 67 Bäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Einzelbaumbepflanzung im Bereich öffentlicher Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 5 in einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlegen einer freiwachsenden Hecke
Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine 3.00 m breite freiwachsende Hecke (inclusive Krautsaum) mit Pflanzen der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzordnung einzuhalten wonach in der Mittelreihe höhere Gehölze und in den Außenreihen niedrigere Gehölze gepflanzt werden müssen. Es sind Gehölzgruppen von 3 bis 7 Stück je Gruppe einzuhalten.
Bei angrenzender Weidehaltung sind die Pflanzen dauerhaft mit einem Schutzzaun vor Verbiss zu schützen.
Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest-Grenzabstand von 2.00 m bei der Pflanzung eingehalten werden.

7. 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 Regelsaatmischung herzurichten.

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

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke der WA 3 und WA 4 ist gemäß § 51a Landeswassergesetz dezentral auf den einzelnen Grundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Dabei ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 6.00m zu benachbarten Gebäuden einzuhalten. Ist eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.

9. Pflanzlisten

9.1 Pflanzliste1: Schnitthecken als Einfriedung

Carpinus betulus	(Hainbuche)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)

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

9.2 Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen als Ortsrandeingrünung

Acer campestere	(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 racemose	(Traubenholunder)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe min. 100-125 cm.

9.3 Pflanzliste 3: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken – Laubbäume

Acer campestere	(Feldahorn)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Salix alba	(Silberweide)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Salweide)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Salix cinerea	(Grauweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)		

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

9.4 Pflanzliste 4: 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 Travaux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume/Mirabelle
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 Städteregion Aachen Verwendung finden.

9.5 Pflanzliste 5: Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

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

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

HINWEISE

1. **Gestaltungssatzung**
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Gestaltungssatzung.

2. **Bodendenkmale**
   Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. **Geologie**
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

4. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert (Stand: November 2015)

5. **Altlastenverdachtsfläche**
   Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei unter den Nummern 5403/1033 und 5403/1035 im Altlasterkataster der Städteregion Aachen geführte Altlastenverdachtsflächen.
   Bei Einzelbaumaßnahmen ist in diesem Bereich die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

6. **Wasserwirtschaft**
   Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig.
   Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
   Für die ortsnahe Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer gemäß § 51a LWG ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Monschau, den 26.04.2017

Margareta Ritter
(Bürgermeisterin)