TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 14 „AM WERNERS HOF“

1.1 Mischgebiet
Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 1
Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zulässig sind, sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 die Nutzungsarten 1 - 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.
Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 (Tankstellen) sind unzulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet 2
Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zulässig sind, sind gem. § 1 Abs. 5 die Nutzungsarten der Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig.
Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung §§ 16, 18 u. 19 BauNVO
Für die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten baulichen Nutzungen maximal zweigeschossiger offener Bauweise gelten die im Bebauungsplan eingegebenen Trauf- u. Firsthöhen als Höchstmaß. Diese liegen im WA 1 bei Traufhöhe bei 5,70 m, bei Firsthöhe bei 10,00 m und bei WA 2 bei Traufhöhe bei 4,20 m, bei Firsthöhe bei 8,50 m ü. Höhenbezugspunkt. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand (außen) und der Oberkante Dachhaut.

3. Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der vorgegebenen privaten Stellplätze zulässig. Die befestigten Flächen der ebenerdigen Stellplätze, Stellplatzzufahrten sowie aller Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen bzw. zu belassen.

4. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 a BauGB
Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Flurstücken Nr. 639, 517, 423, 237 der Flur 9 sowie den Parzellen Nr. 334, 9, 10 und 11 der Flur 8, Gemarkung Imgenbroich, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zugeordnet. Zu dieser Zuordnung gehören auch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, Flurstück 41 aus Gemarkung Imgenbroich, Flur 8.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dient das Flurstück Nr. 41 aus Gemarkung Imgenbroich, Flur 8, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen ist eine mindestens 5.500 m² große Fläche als Obstwiese anzulegen. Die Artenauswahl muss nach beiliegender Baumliste des Kreises Aachen erfolgen. Es sind hochstämmige Bäume regionaler (Eifeler) Arten (siehe Pflanzliste des landschaftspflegerischen Begleitplanes) auszuwählen und im Rasterabstand von 10,00 m zu pflanzen und jährlich zu schneiden. Ausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze auf den Parzellen Nr. 517, 423, 237 und 334 (Flur 9, Gemarkung Imgenbroich) ist ein 4,00 m bzw. 5,00 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Es gilt die in der Anlage 1 beigefügte Pflanzliste. Überwiegend sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 6 und vereinzelt die unter den lfd. Nrn. 7 - 20 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig. Die jeweils zulässigen Pflanzenarten sind in beliebigen Anteilen, jedoch ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet, in lückenloser, geschlossener Form und in ökologisch sinnvoller hoher Dichte anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist ggf. nach zu pflanzen (Ersatzpflanzung). Es sind ausschließlich Qualitäten 2 x verpflanzt mit Ballen im Raster 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art zu setzen, um konkurrenzschwächeren Arten ein Hochkommen zu ermöglichen. Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Anwuchspflege. In den ersten drei Jahren sind die Anpflanzungen 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen.
Für die unter Punkt 6.2 festgesetzten Buchenschnitthecken sind 4 - 5 Pflanzen pro lfd. Meter (Größe: 60 - 100 cm) zu setzen.
Die Obstbäume der geplanten externen Kompensationsmaßnahme sind mit einem entsprechend dimensionierten 4-Pfahl-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten o. ä. sowie mit geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern.

6.2 Entlang der neuen Grundstücksgrenzen außerhalb des vorgenannten Gehölzstreifens sind Einfriedungen mit Buchenhecken (Rotbuche – Fagus sylvaticae), Endwuchshöhe h = 1,20 m, vorzunehmen. Im Bereich der Wendemöglichkeiten der Planstraße ist mit dieser Pflanzung ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zur Schnittaußenseite der Hecke von 0,50 m einzuhalten. Zur Erschließung der Grundstücke ist eine maximale Unterbrechung der Hecke entweder von 1 x 5,00 lfd. m oder 2 x 2,50 lfd. m zulässig.

6.3 Je Gebäude ist ein hochstämmiger Obstbaum regionaler Sorte lt. Pflanzliste anzupflanzen (Anl. 2).

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

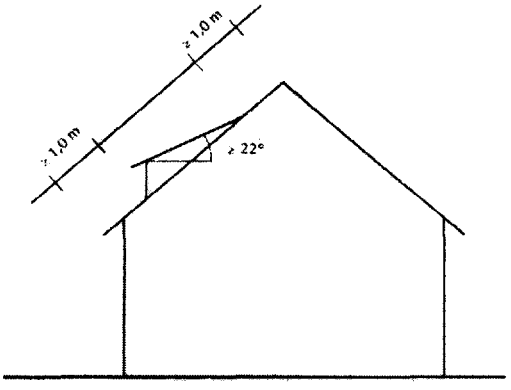
7.1 Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf höchstens 0,70 m über Geländeanschnittshöhe liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage.

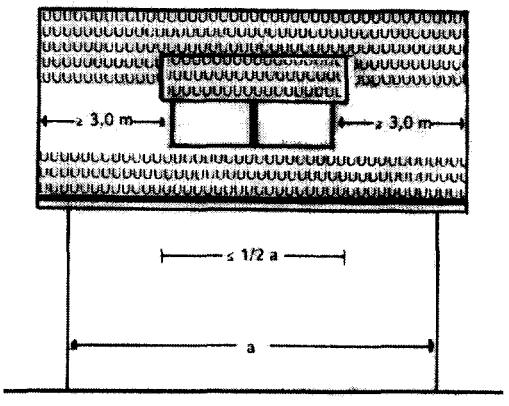
7.2 Ausnahmen können hiervon zugelassen werden,

a) wenn die Einhaltung der festgesetzten allgemein gültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung des Gebäudes zwingend erfordern.

b) bei Grundstücken, die tiefer liegen als die vorbeiführende Straße, kann die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen bis zu 0,70 m über der Straßenkrone liegen. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse.

8. Dachgauben





8.1 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur hinsichtlich der Abmessungen entsprechend den vorstehenden zeichnerischen Festsetzungen zulässig, wobei die Dachneigung der Gaube mindestens 22° betragen soll. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden. Die Dachgauben dürfen nicht im First beginnen.

8.2 Bei Winkelgebäuden ist ein Mindestabstand von der Kehle von 1 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Außenwand sowie bei Winkelgebäuden und bei Walmdächern ein Mindestabstand vom Grat von 3 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand zu bemessen.

8.3 Bei allen Gebäuden müssen im Traufbereich vor der Dachgaube noch mindestens zwei Reihen Dachziegel vorhanden sein (s. Skizze).

8.4 Bei denkmalwerten Bauten können wegen der Beibehaltung der historischen Form Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

Hinweise:

1. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren. Sie sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme fertigzustellen.
2. Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei < 3,00 m unter Flur. Für tiefgegründete Bauwerke sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung vorzunehmen.

Anlage 1

PFLANZLISTE

Lfd. Nr.	Pflanzenarten	lat. Pflanzenname
1	Rotbuche	Fagus sylvatica
2	Stieleiche	Querus robus
3	Vogelbeere	Salus aucuparia
4	Hasel	Corylus avellana
5	Weißdorn	Carataegas monogyna
6	Hundsrose	Rosa carina
7	Feldahorn	Acer campestre
8	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
9	Schwarzerle	Alnus glutinosa
10	Hainbuche	Carpinus betulus
11	Traubenkirsche	Prunus padus
12	immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare
13	Spindelbaum	Eurorymus europaea
14	Traubenholunder	Sambucus racemosa
15	Wildrosen	Rosa canino
16	Kornelkirsche	Cornus mas
17	Hartriegel	Cornus sanguinea
18	Sandbirke	Betula pendula
19	Hüsdorn	Ilex aquilolium
20	Schneeball	Viburnum opulus

Darüber hinaus ist Anlage 2 die Obstbaumliste des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.