# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1
## „Bruchzaun – Auf der Knag“

---

### 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 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

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

**2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.2 Bau NVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt.
Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.
Für Flachdächer gilt als Höchstmaß der Schnittpunkt Oberkante Attika/Dachhaut die maximale Traufhöhe über Bezugshöhe.
Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.00m und eine Firsthöhe von maximal 9.50m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50m und eine Firsthöhe von maximal 11.50m.

~~- Bezugshöhe ist die jeweilige mittlere NN-Höhe bezogen auf das jeweilige Baugrundstück.~~

- *Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.*

**2.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

- Innerhalb der maximal eingeschossig zulässigen Bebauung sind maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.
- Innerhalb der maximal oder zwingend zweigeschossig zulässigen Bebauung sind maximal 4 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

### 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 zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.
Ebenfalls ausgenommen hiervon sind Garten- und Gerätehäuser zu seitlichen Verkehrsflächen, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1.00 m beträgt und eine mindestens 1.50 m hohe Hecke gemäß Pflanzliste 1 gepflanzt wird.
Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der vorgenannten 5.00 m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohen und 1.00 m breiten Hecke gemäß der Pflanzliste 1 gepflanzt wird.

## 4. Stellplatznachweis (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem.§ 9(4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

### 5.1 Heckenpflanzung zu benachbarten Baugrundstücken, Fußwegen und Wirtschaftswegen

Auf den zu angrenzenden Baugrundstücken, Fußwegen und Wirtschaftswegen weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt.
Die Hecken dürfen durch Grenzbebauung (Garagen) von maximal 9.00 m Länge unterbrochen werden. Ferner ist eine Unterbrechung für ein Gartenhaus von maximal 5.00 m Länge gestattet. Bei gegenüberliegenden Grundstücken sind die Gartenhäuser so zu positionieren, dass lediglich eine Lücke von maximal 5.00 m in der Hecke entsteht.
Keine Hecke ist dort zu pflanzen, wo bereits vorhandene Heckenstrukturen oder Gehölzhecken vorhanden sind.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

### 5.2 Heckenpflanzungen zu angrenzenden Verkehrsflächen

Auf den zu angrenzenden Planstraßen weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch Zufahrten/Wege auf einer Länge von maximal 7.00 m unterbrochen werden.
Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

### 5.3 Baum- / Obstbaumpflanzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.4 Trittrasenfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die verbleibenden Gartenflächen als Trittrasenflächen oder als gärtnerisch gestaltete Anlagen herzurichten (keine Steinfelder).

## 6. Schutzfestsetzungen für Landschaftselemente

### 6.1 Feldgehölzhecke

Der Traufbereich der Feldgehölzhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, darf weder durch Bebauung (z.B. Gartenhäuser) noch durch Überschüttungen (z.B. Bodenlagermieten während der Bauzeit) verdichtet werden.

### 6.2 Schutzfestsetzungen aus dem Artenschutz

Zum Schutz der Amphibien des westlich des Plangebiets nachgewiesenen Lebensraumes ist bereits vor Beginn der Erschließung westlich des Wirtschaftsweges ein permanenter Amphibienzaun zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

### 6.3 Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der abgebildeten Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen.
Baum- und Heckenpflanzungen sowie die gärtnerischen Anlagen sind spätestens ein Jahr nach der Baumaßnahme fertig zu stellen.

### 6.4 Festsetzungen zu Pflegemaßnahmen

Die Laubbäume sind regelmäßig zu pflegen.
Obstbäume erhalten in den ersten 10 Jahren einmal jährlich einen Erziehungsschnitt – im Anschluss ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen.

## 7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 87.940 ÖW ist über das Ökokonto der Stadt Monschau, geführt bei der ULB der Städteregion Aachen zu belasten:

Zuordnungsfestsetzung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 wird gemäß§ 9 Abs. 1a, S.2 BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet:
„Ökologische Waldumgestaltung" in Monschau-Konzen, Kranzbruchvenn. Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592 – „Kranzbruchvenn"/Fichtenhorst mittleres Baumholz beseitigt – vorerst Nutzungsverzicht mit Pflegefestsetzung – ggfls. weitere höherwertige Entwicklung zu Traubeneichen-Hainbuchenwald.

## 8. Pflanzlisten

### 8.1 Pflanzliste1: Schnitthecken als Einfriedung

Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche)

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

### 8.2 Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken – Laubbäume

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestere | (Feldahorn) | Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Alnus glutinosa | (Roterle) | Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) | | |

Pflanzqualität: Hochstamm 8-10 STU, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

**8.3 Pflanzliste 3: 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.

## 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. Gewässerschutz**
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Alle anfallenden Oberflächenwasser werden gedrosselt über ein namenloses Gewässer in den Zulaufbereich des Oberlaufs des Laufenbachs eingeleitet.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

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

**5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert (Stand: 06.Mai 2016)

**6. Artenschutzrechtliche Untersuchung**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (ASP I und II), Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: ASP I – 05.11.2014, ASP II 04.01.2016).

**7. Externe Ausgleichsmaßnahme**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme.

***8. Bodenschutz***

*Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.*

*Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.*

Monschau, den 22.11.2016

Margareta Ritter
Bürgermeisterin