Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 3 C - In der Weide -

der Stadt Monschau, Stadtteil Kalterherberg

Für den Bebauungsplan Nr. 3 C werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Allgemeine Wohngebiete

Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Tankstellen

2. Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

2.1 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

2.2 Tankstellen

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0, 70 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen an der höchstgelegensten Mitte der Außenwände der baulichen Anlage.

3.2 Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1,00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegensten Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlage erfordern.

3.3 Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,70 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der bauliche Anlage rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (siehe Anlage).

4. Nutzungsbeschränkungen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Im übrigen dürfen diese vorgenannten Anlagen sowohl vor als auch neben und hinter den Hauptgebäuden errichtet werden.

4.2 Ausnahmsweise können Garagen auch 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 hohe (Rotbuchen-) Hecke vorhanden ist bzw. angepflanzt wird.

5. Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 In den mit A gekennzeichneten Flächen ist der Bestand der Sträucher und Bäume zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

5.2 In den mit B gekennzeichneten Flächen werden mehrreihige gemischte Hecken mit Rotbuchendurchwachsern angepflanzt. Die Rotbuchen werden in Abständen von 10,00 m gepflanzt und überragen die Hecken. Alle anderen Gehölze werden vierreihig oder dreireihig in Gruppen zu drei bis sieben Exemplaren jeder Art gepflanzt (Reihenabstand 0,75 m; Abstand in der Reihe 1,50 m). An den Rändern der Hecken sind Krautzäume von etwa 1,50 m Breite zu belassen. Um bereits nach wenigen Jahren eine dichte Hecke zu erhalten, müssen folgende Gehölze in den angegebenen Größen gepflanzt werden:

Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstamm	3 x v.	8 - 10
Faulbaum	Alnus frangula	Strauch	2 x v.	60 - 100
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hei.	2 x v.	125 - 150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch	2 x v.	100 - 150
Hundsrose	Rosa canina	Strauch	2 x v.	100 - 150
Hasel	Corylus avellana	Strauch	2 x v.	60 - 100
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch	2 x v.	60 - 100

5.3 In den mit C gekennzeichneten Flächen werden die anzupflanzenden Hecken zu flächigen Feldgehölzen aufgeweitet. Sie bilden eine Ergänzung zu den linienhaften Gehölzelementen und werden ebenfalls mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt:

Vogelkirsche	Prunus avium	Heist.	2 x v.	200 - 250
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch	2 x v.	60 - 100
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstamm	3 x v.	8 - 10
Faulbaum	Alnus frangula	Strauch	2 x v.	60 - 100
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hei.	2 x v.	125 - 150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch	2 x v.	100 - 150
Hundsrose	Rosa canina	Strauch	2 x v.	100 - 150
Hasel	Corylus avellana	Strauch	2 x v.	60 - 100

5.4 Neuanlage schmaler geschnittener Hecken

Zusätzlich werden an den seitlichen Grenzen der Baugrundstücke Hecken angelegt. Für die Heckenpflanzung sollten wahlweise Rotbuchen (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) gepflanzt werden. Diese sollten eine Mindesthöhe von 1,00 m erreichen und werden durch regelmäßigen Schnitt kastenförmig erzogen.

5.5 Ausgleichsflächen

Auf den Flurstücken 87, 127 und dem östlichen Teilbereich 128 wird die Umwandlung von intensiv gedüngtem Weideland in extensiv genutzte Mähwiesen durchgeführt. Die Bewirtschaftung der extensiv genutzten Mähwiese erfolgt über einen Zeitraum von zehn Jahren nach folgenden Kriterien:

- zweischürig; 1. Mahd ab dem 15.06., 2. Mahd ab dem 01.09. des Jahres; Mähgut abräumen

- vom 15.03. bis zum 15.06. keine maschinelle Bearbeitung

- ganzjährig keine Düngung, Kalkung und Biozidanwendung

- kein Pflegeumbruch

Die weiteren Maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Anlage

ANLAGE

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DER NR. 3.3

