TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 7, 2. Änderung „Historische Klostergärten Reichenstein“

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

SO – Sondergebiet (§ 11 Bau NVO).
Gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V. mit § 11 Abs.2 Bau NVO wird für einen Teilbereich des Geltungsbereiches sonstiges Sondergebiet SO – „Kloster“ festgesetzt.
Zulässig ist innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche die Nutzung als Kloster mit Kirche, Friedhof, Werkstätten, Klosterladen und Gästehaus.

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

Zur Festschreibung des vorhandenen Gebäudebestandes und zur Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung der Erweiterungsflächen wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß festgesetzt.

3. Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Die Gesamtanlage unterliegt als Ensemble dem Denkmalschutz. Alle Baumaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen sind mit der unteren Denkmalbehörde oder direkt mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege sowie dem Rheinischen Amt für abzustimmen.

4. Bodendenkmäler

Bei dem Ensemble - Kloster handelt es sich um ein Bodendenkmal.
Mit Erdarbeiten zur Realisierung von Vorhaben im Plangebiet darf erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsermittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchGNRW zu erfolgen.
Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ist einzubeziehen und eine Begutachtung der Flächen im Rahmen der Sachverhaltsermittlung ist mit dieser abzustimmen.
Darüber hinaus ist eine Abstimmung der Ausführungsplanung mit dieser Behörde erforderlich.

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

5.1 Gartenanlagen

Auf allen Flächen mit der Bezeichnung „Nutzgarten“ und “Terrassengärten“ ist eine extensive Nutzung gestattet. Die Flächen sind dauerhaft von aufkommenden Pioniergehölzen freizuhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Kunstdünger ist nicht erlaubt. Zum Erhalt festgesetzter Bäume innerhalb dieser Flächen sind im Bereich der Kronentraufe zu schützen. Bodenbearbeitung in den Kronentraufbereichen ist nicht zugelassen.

5.2 Trockenmauern mit Fugen und Felsfluren

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „Terrassengärten“ sind auf einer Fläche von mindestens 300 qm Trockenmauern mit offenen Fugen und Felsstrukturen herzustellen. Die Mauern sind dauerhaft zu unterhalten.
Insbesondere sind aufkommende Pioniergehölze fortlaufend zu entfernen.
Offene Felsfluren sind als solche zu erhalten und dürfen nicht durch Überschüttung überdeckt werden.

5.3 Friedhof

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von maximal 700 qm ein mit den Genehmigungsbehörden abgestimmtes Konzept zur Herstellung eines Friedhofes umzusetzen. Zur Bestattung sind ausschließlich Grabkammern zulässig.

5.4 Erhalt bestehender Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu schützen. Im Falle einer erforderlichen Rodung ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.

5.5 Waldbestand

Alle innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten. Eine forstliche Nutzung ist nach den Maßgaben des Landschaftsplans gestattet. Im Bereich der Waldfläche, östlich der Terrassengärten, ist ein ca. 5.00 m breiter Waldsaum zu entwickeln. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Schutzausweisungen des Landschaftsplans behalten Gültigkeit.

5.6 Galeriewald Eschen und Erlen an der Rur

Für den gesamten Geltungsbereich wird zur Rur ein mindestens 15.00 m breiter Schutzstreifen für den begleitenden Eschen und Erlenstreifen festgesetzt.
Innerhalb dieses Streifens ist jede andere Art der Nutzung untersagt.

6. Schutzfestsetzungen aus dem Artenschutz

Nisthilfen/ Quartiere / Ersatzlebensräume

- Die in den bereits gefällten Bäumen potentiell möglichen Sommerquartiere von Fledermäusen sollten mindestens durch das Anbringen von 10 Nistkästen kompensiert werden.
- Die potentiellen Fortpflanzung- und Ruhestätten von je einem Brutpaar des Mäusebussards und Turmfalken sollten durch die Installation von zwei Kunsthorsten ersetzt werden.
- Um den Verlust des potentiellen Reviers des Waldlaubsängers zu ersetzen, ist eine gleichgroße und mit Fichten bestandene Fläche durch Buchenanpflanzung in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln.

7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 35 460 ÖW ist über das Ökokonto der Stadt Monschau, geführt bei der ULB der Städteregion Aachen zu belasten:
Zuordnungsfestsetzung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Kalterherberg Nr.7- 2. Änderung "Historische Klostergärten Reichenstein" wird gemäß § 9 Abs. 1a, BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet:
„Ökologische Waldumgestaltung" - Nutzungsverzicht im Naturschutzgebiet „Brettner Hof", Gemarkung Kalterherberg, Flur 2, Flurstück 103 in einer Größe von 1.34 Ha.

Weitere Festsetzungen / Auflagen „NSG Brettner Hof"

- Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Eigentümer.
  Es dürfen keine neuen Wege angelegt werden.
- Die Flächen sind so zu entwickeln, dass die natürliche Waldgesellschaft (Hainsimsenbuchenwald) dauerhaft erhalten bleibt.
- Läuterungs- und Durchforstungsmaßnahmen, die zur Entwicklung der o.a. Waldstrukturen erforderlich sind, sind vorher mit der ULB abzustimmen.
- Forstliche Maßnahmen, wie z.B. Fällarbeiten, Biozideinsatz, Düngung, Kalkung, Pflanzmaßnahmen und Meliorationsarbeiten sind ohne die vorherige Zustimmung der ULB ausgeschlossen.
- Bei ggf. erforderlichen Pflegemaßnahmen und Maßnahmen der Gefahrenabwehr ist die ULB ebenfalls vorher zu beteiligen.
- Eine schädliche Naturverjüngung (z.B. Fichte) ist in Absprache mit der ULB alle 5 Jahre zu entfernen.

- Bis auf o.a. notwendige, vorher abzustimmende Maßnahmen sind die Waldbereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8. Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Alle geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen.

9. Artenlisten

Pflanzliste 1 – Waldsaum

Amelanchier lamarkii	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose, Heckenrose
Corylus avellana	-	Haselnuss
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

10. Schmutzwasserbeseitigung

10.1 Alle anfallenden Schmutzwässer sind über einen nachweislich wasserdichten Sammelschacht dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

10.2 Das Errichten von Betrieben und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen i.S. d. § 19 g WHG umgegangen wird, ist gem. Bau NVO i.V. mit § 1 Abs.5 Bau NVO ausgeschlossen.
Ausgenommen sind Heizungsanlagen.

10.3 Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 10.00 m zu oberirdischen Gewässern oder Gräben einhalten.

11. Anlagen zur Elektrizitätsversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche zur Elektrizitätsversorgung ausgewiesen, die eine Transformatorenstation erfasst.

12. Behandlung von Niederschlagswasser

12.1 Alle anfallenden unbelasteten Oberflächenwasser sind oberflächig in die umliegenden, zur Rur und zum Ermesbach abfallenden Flächen einzuleiten.
Bei allen neuen Baumaßnahmen ist ein Einleitungsantrag an die Untere Wasserbehörde zu stellen.

12.2 Alle befestigten Oberflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

12.3 Die Grabstätten des Friedhofs sind ausschließlich als geschlossene Grabkammern auszubilden. Es ist für die Errichtung des Friedhofs eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Bruchsteinmauern aus heimischen Gestein in einer Höhe bis zu 2.00 m über Gelände sowie als Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica) zulässig. Jegliche Einfriedung ist mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

13.2 Restmüll-, Wertstoff- und Leergutlagerung

Restmüll- und Wertstofflagerung sowie die Deponierung und Zwischenlagerung von Leergut und Altstoffen ist nur innerhalb der Gebäude zulässig.

HINWEISE

1. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

2. **Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP 1 und 2)**
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung. der Stufen 1 und 2.

3. **Bodendenkmale**
   Bei dem Ensemble - Kloster handelt es sich um ein Bodendenkmal.
   Aufgrund des vorhandenen Denkmals können bei Ausschachtungsarbeiten zur Gründung künftiger Gebäude Bodendenkmale auftreten. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde zu melden.

4. **Grundwasser**
   Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5.00 m unter Flur. Bei tiefgegründeten Bauwerken sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Wasser vorzunehmen.
   Grundwasserabsenkungen und –ableitungen dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

5. **Geologie**
   Die Fläche liegt im Bereich der Erdbebenzone 1.Die DIN 4149 zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

6. **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 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.
   Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundes-Bodenschutz- 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.
   Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Monschau, den 10.08.2020

M. Ritter

Margareta Ritter
Bürgermeisterin