TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KONZEN NR. 2
"BRENNECK II"

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
   - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472,
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse

   nicht zulässig.
   Die Tierhaltung ist auf 0,5 Großvieheinheiten (1 Großvieheinheit entspricht 500 kg Tierlebendmasse) je 250 m² voller Grundstücksfläche begrenzt.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen
   - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

   nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Begrenzung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke darf eine maximale Höhe von 0,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Trauf- und Firsthöhe
Zulässig ist

a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,25 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m,
b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m.

Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufenhöhe eines vorhandenen Gebäudes, für dessen An- und Umbau.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäudeaußenwand (außen).

2.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind unzulässig.

3. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche – gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse – ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstraßen in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ umbauten Raum zulässig.

3.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Teilflächen sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

In den Teilflächen B sind ausnahmsweise zulässig:

- Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen
- Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe

4. <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Fläche ist auf der gesamten Länge eine einreihige Rotbuchenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Gehölze der gleichen Art nachzupflanzen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

6. <u>Hecken sowie zusätzliche Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken</u>

Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf Grundstücken, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erstmalig bebaut werden, Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von dieser Festsetzung kann auf einer Länge von max. 6,0 m für die Errichtung von Zufahrten und Zugängen entlang der vorderen Grundstücksgrenze sowie auf einer Länge von max. 9,0 m für die Errichtung von Grenzgaragen entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze abgewichen werden.

Ebenfalls ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a oder b BauGB ausgewiesenen Flächen angrenzen.

Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils 1 heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Annäherungssichtfeld)

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten und Zugänge sowie Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m.

8. Sonstige Festsetzungen

Gewässerschutz
Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, sind innerhalb des Dorfgebietes und Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.

HINWEISE

1. Gestaltung baulicher Anlagen
   Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 wird zeitgleich eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

2. Altlastenverdachtsfläche
   Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen ist im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Kataster-Nr. 5403/0047 – ehemaliges Tankstellengrundstück Trierer Straße 61- registriert). Es handelt sich bei diesem Altstandort um eine ehemalige Rheinpreußen-Tankstelle, die ungefähr 1967 ihren Betrieb einstellte. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen oder Bescheinigungen von Fachbetrieben über die Außerbetriebnahme von Tankanlagen liegen nicht vor.

   Der Kreis Aachen hat eine Gefährdungsabschätzung durch einen sachverständigen Gutachter beauftragt. Sollte sich der Verdacht bestätigen und besteht Handlungsbedarf, sind entsprechende Maßnahmen auf dem ordnungsrechtlichen Verfahrensweg abzuwickeln.

ANLAGE 1 "Pflanzlisten"

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität
Heister, 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mind. 200 cm
Bei Straßenbäumen: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 -18 cm

Artenliste 2: Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Ligustrum vulg.	Liguster

Pflanzqualität
Heckenpflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 80-100 cm