TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“

---

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 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4, der maximalen Zahl der Geschosse und der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

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.

Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

1-geschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von maximal 4.00m und eine Firsthöhe von maximal 9.50m.

3. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Bau NVO)

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 Abs. 2 und 3 Bau NVO)

Es wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Konzen Nr. 9 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

5.1 Heckenpflanzung zur Straßenverkehrsfläche

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchen-Schnitthecken von einer Höhe von mindestens 1.00 m hochzuziehen. Anpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen der freien Strecke der L 106 dürfen einen Stammdurchmesser von maximal 8 cm erreichen. Hecken mit größerem Stammdurchmesser oder Durchwachsern müssen einen Mindestabstand von 7,50 Meter zum befestigten Fahrbahnrand der L 106 einhalten.
Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

Innerhalb der mit „A" gekennzeichneten anzupflanzenden Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsern sind je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4.00 m zulässig .
Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

5.2 Heckenpflanzung an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

Entlang der Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchen-Schnitthecken von einer Höhe von mindestens 1.00 m und Durchwachsern mindestens alle 5.00 m hochzuziehen.
Anpflanzungen im Bereich zur freien Strecke der L 106 dürfen einen Stammdurchmesser von maximal 8 cm erreichen. Hecken mit größerem Stammdurchmesser oder Durchwachsern müssen einen Mindestabstand von 7,50 Meter zum befestigten Fahrbahnrand der L 106 einhalten.
Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
Je Grundstück ist eine Durchfahrt zur landwirtschaftlichen Fläche von maximal 5.00 m zulässig.
Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

6. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Eingriffsgebiet wurde ein Horst einer Greifvogelart gefunden. Zur Vermeidung von Tötung von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist ein Kunsthorst als Ersatzhorst für Greifvögel vor Beginn der Rodung in unmittelbarer Nähe des Eingriffsgebietes anzubringen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Niederschlagswässer:

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. 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 der Städteregion 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.

5. Gestaltungssatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert , April 2018).

Monschau, den 13.03.2019

Margareta Ritter
Bürgermeisterin