TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLANES MONSCHAU NR. 2 "HAAG"

1. ÄNDERUNGSFASSUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete - SO "Ländliches Wohnen und Erholung"

Das sonstige Sondergebiet dient dem ländlichen Wohnen und der Erholung. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen
- Fremdenbeherbergung
- landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht haupterwerbsmäßig betrieben werden. ~~Die Anzahl der Großvieheinheiten wird für das Sondergebiet auf mx. 5 GVE begrenzt.~~ Hobbytierhaltung (z. B.Kleinvieh und Haustiere)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nicht störende Handwerksbetriebe.

Allgemeine Wohngebiete - WA

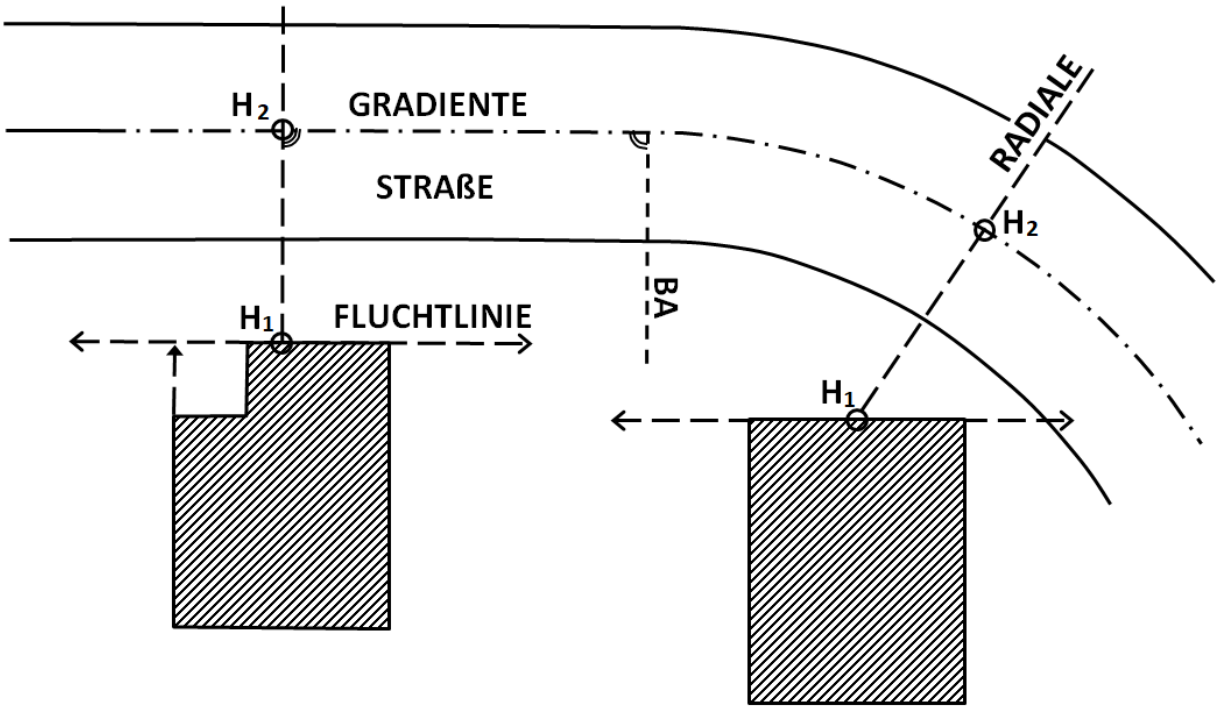
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens des Gebäudes darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand
mit dem natürlichen Gelände *(Abbildung 1)*.

ABBILDUNG 1

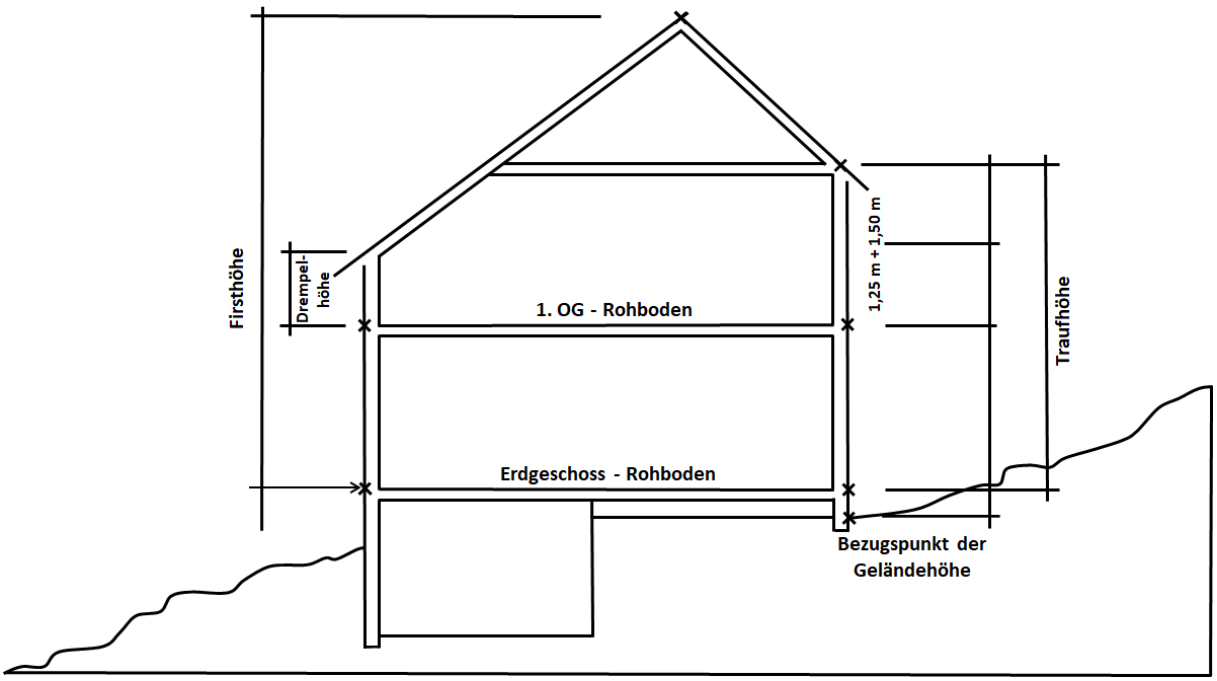


Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone, darf die Oberkante des Gebäudes 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

Baugebiete, für die die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt ist

- Traufhöhe: Die Höhe der Traufen darf 4,20 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut *(Abbildung 2).*
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen: Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 8,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt *(Abbildung 2).*
- Drempel: Die Drempelhöhe darf 1,25 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d. h. Solche mit einer einseitig geschosshohen Wand im 1. OG, ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe der geschosshohen Wand um 1,50 m zulässig.

ABBILDUNG 2



Baugebiete, für die die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit **II** festgesetzt ist

- Traufhöhe: Die Höhe der Traufen darf 6,0 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut *(Abbildung 2).*
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen: Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 10,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt *(Abbildung 2).*
- Drempel und Kniestock sind bei zweigeschossigen Gebäuden über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes), für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorgenannten Baukörpers maßgebend.

Sondergebiet SO, für das die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist
Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes) für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorhandenen Baukörpers maßgebend.

3. Stellplätze und Garage

Pro Wohngebäude sind mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit sind je zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 3,00 m ist, innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze, zulässig.

4. Grünordnerische Fetsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die landwirtschaftlichen Flächen gern. § 9 Abc. 1 Nr. 18 a) BauGB sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Nutzung zu extensivieren. Zur Beweidung der Flächen sind mind. 0,3 und maximal 1,4 GVE/ha zulässig. Die Ausbringung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausbringung von organischen Düngemitteln ist nur bis max. dem Dunganfall von 1,4 GVE/ha zulässig.

Die Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB sind § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als naturnaher Buchenwald zu entwickeln. Die standortfremden Fichten werden sukzessive entnommen. Die Entwicklung des standorttypischen Hainsimsen-Buchenwaldes erfolgt hauptsächlich durch natürliche Sukzession. Zur Beschleunigung sind einzelne Trupppflanzungen mit Rotbuchen (Fangus sylvatica) anzulegen. An sonnigen Stellen im oberen Hangbereich sind vereinzelt Traubeneichen (Quercus petrea) anzupflanzen. Bis zur Entwicklung einer geschlossenen Strauchschicht sind die spontan nachwachsenden Fichten regelmäßig zu entnehmen.

Die vorhandenen Gehölze in den gem. § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen (gem. § 9 Abs. 15 BauGB) sind dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Freiflächen sind mit bodenständigen Gehölzen zu ergänzen. *(Überprüfung Raskin)*

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Die Rotbuchenschnitthecke im Westen des Plangebietes ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgestorbene Pflanzen sind durch gleiches Pflanzmaterial zu ersetzen.

Die festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen, östlich des Waldrandes, ist – mit Ausnahme der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zu erhaltenden Hecken – eine Anpflanzung einer mind. 2 m breiten Rotbuchen – Schnitthecke (Fagus sylvatica) mit Durchwachsern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grundstücksgrenzen der einzelnen Wohngrundstücke sind mit mind. 0,75 m breiten und mind. 1,25 m hohen Schnitthecken zu säumen. Auf den Grundstücksgrenzen zweier an einander stoßender Grundstücke ist lediglich eine Schnitthecke zu pflanzen. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung auf den Grundstücken gepflanzt werden. Die Pflanzen sind gem. der Pflanzartenliste zu wählen.

Je angefangene 500m“ Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder hochstämmiger Obstbaum der Pflanzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist das teilweise luckige Weißdorn-Gebüsch im Südosten des Plangebiets durch zweireihige Nachpflanzungen bodenständiger Sträucher gem. der Pflanzartenliste zu ergänzen.

Die Grundstückszufahrten und die Zugänge zu den Gebäuden sind mit Oberflächen zu versehen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Die Regenrückhaltebecken der Flächen für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind auf feuchte Hochstaudenfluren, Flutrasen und Feuchtpionierrasen - naturnah - anzulegen. Die verbleibenden Flächen im Nordwestlichen Bereich sind mit heimischen Gehölzen gem. der Pflanzartenliste als Feldgehölze zu entwickeln. Die verbleibenden Standorte - in der südwestlichen Fläche - sind als extensivierte Magerweide zu entwickeln.

Die privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind als Fettweide zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist durch Anpflanzung von insgesamt 10 Bäumen (Eichen, Buchen und Eschen) zu ergänzen. Im Bereich des Bodendenkmals AC 128 sind ausschließlich flachwurzelnde Buchen anzupflanzen.

Pflanzartenliste		**Anmerkungen**
Bäume:		
Spitzahorn	Acer platanoides	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Hainbuche	Carpinius betulus	H
Sandbirke	Betula pendula	
Rotbuche	Fagus sylvatica	S, H, vorherrschend
Faulbaum	Frangula alnus	giftverdächtig
Esche	Fraxinus excelsior	
Traubeneiche	Quercus petrea	S, sonnige Standorte
Stieleiche	Quercus robur	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	
Sträucher:		
Hainbuche	Carpinus betulus	H
Hasel	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna	H
Stechpalme	Ilex aquifolium	giftig
Vogelkirsche	Prunus avium	
Schlehe	Prunus spinosa	
Hundsrose	Rosa canina	H
Ohrweide	Salix aurita	
Salweide	Salix caprea	
Besenginster	Sarothamnus scoparius	
Wasserschneeball	Viburnum opulus	

H Diese Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet.
S Diese Baumarten sind für die Bepflanzung der Baumscheiben an den Straßen besonders geeignet

Obstgehölze:
Eine umfangreiche Liste empfohlener Obstsorten in der Städteregion Aachen sowie Angaben zu Bezugsquellen sind beim Umweltamt (A 70) der Städteregion Aachen erhältlich.

Äpfel:
Aachener Hausapfel
Breitauge
Danziger Kantapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Alexander
Klarapfel
Rote Sternrenette
Seidenhemdchen

Birnen:
Münsterbirne

Pflaumen:
Althaus Reneclaude
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge

Sonstige:
Holzapfel
Mispel
Quitte
Wildbirne

Pflanzhinweise

Schnitthecken
Die mit „H“ gekennzeichneten Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet. Für Hecken sind pro laufenden Meter mindestens 4 Pflanzen zu setzten.

Wildstrauchhecke, Gebüsche und Feldgehölze
Die Wildstrauchhecke ist aus einer Mischung von mindestens 5 verschiedenen Strauch- und Baumarten anzupflanzen. Einzelne Hainbuchen, Rot- oder Weidorngehölze sowie Obstgehölze sind als Durchwachser zu entwickeln.

Für alle Anpflanzungen gilt:
- Dort, wo das Pflanzgebot begrenzt ist, können schmalwüchsige Sorten der angegebenen Arten verwendet werden.
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
- Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.
- Bei Obstbäumen ist jährlich ein Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.