TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MÜTZENICH NR. 1
"REITSPORTZENTRUM"

1. Art der baulichen Nutzung

Von den gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
Nr. 4 bis einschließlich Nr. 9.

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen der öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmung Reitsportanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
Als zweckgebundene Anlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten:

- Reithallen für den Vereinssport sowie untergeordnet und in den Reithallenkomplex integriert:
  - Stallungen zur Unterbringung von maximal 30 Vereins- bzw. Gastpferden
  - Nebenräume zum Aufenthalt von Personen sowie Arbeits- und Futtermittelaufbewahrungsräume.

2. Nebenanlagen

In den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung R sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
Als zweckgebundene Anlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten:

- Außenreitplätze mit zugehörigen Kassen- und Richterhäuschen.

In den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung L sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
Als zweckgebundene Anlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten:

- Ein überdachter Longierzirkel mit einem max. Durchmesser von 18,0 m.
- Ein Lagerschuppen mit einer max. Grundfläche von 100 m².

Auf den übrigen Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Nutzungszweck und Dauer

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind Reitsportveranstaltungen an sechs Tagen im Jahr zulässig. An den verbleibenden Tagen sind öffentliche Veranstaltungen unzulässig.

4. Nutzungsbeschränkungen

Die Anlage von Festmistplätzen auf den öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung -Reitsportanlage- ist grundsätzlich nicht zulässig.

In den überbaubaren Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Öffnungen des Baukörpers in der Ostseite der durch Baugrenzen definierten Fläche nicht zulässig. In der Nordseite des Baukörpers der durch Baugrenzen definierten Flächen sind Öffnungen mit der Ausnahme eines max. 4 m breiten Einfahrtstores nicht zulässig. Diese Öffnung ist grundsätzlich zu verschließen und darf nur im Bedarfsfall geöffnet werden.

Die Anordnung des Stalltraktes ist ausschließlich im westlichen Drittel der durch Baugrenzen definierten Flächen zulässig. Aufenthalts- und Arbeitsräume sind ausschließlich im Süden der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

<u>Unterer Bezugspunkt</u>
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohbodens wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Baufenster anschließenden, umgebenden -natürlichen- Grundstücksfläche, festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschoss-Rohbodens mit höchstens 1,00 m über der gemittelten Höhe der an das Baufenster anschließenden, umgebenden -natürlichen-

Grundstücksfläche liegen, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein derartiger Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

Firsthöhe
Die Firsthöhe definiert sich als das Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
In den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Eingriffe und Nutzungen auf diesen Flächen sind – mit Ausnahme von Gewässerpflegemaßnahmen - nicht zulässig.

Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- *8 m breiter Uferstreifen C*
  Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf der gesamten Länge in einer mindestens 7 m breiten Pflanzzone bodenständige Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5x1,5 m.

  Im Abstand von maximal 10 m ist ein mindestens 250 cm hoher, mindestens zweimal verpflanzter Roterlen - Heister (Alnus glutinosa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

  Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege sind Pflegeschnitte der Gehölze im Abstand von mindestens 15 Jahren erlaubt.

- *8 m und 5 m breite Heckenpflanzungen B*
  Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf der gesamten Länge dreireihige Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1x1m.

  Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken im Abstand von mindestens 15 Jahren erlaubt.

- *Schnittheckenanlage mit Durchwachsern A_1*
  Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind auf gesamten Länge Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen.

  Im Abstand von maximal 10 m ist eine hochstämmige, mindestens zweimal verpflanzte Rotbuche oder Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in die Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

  Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinosa	Roterle	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Cytisus scoparius	Besenginster
Cornus sanguinea	Hartriegel	Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix aurita	Öhrchenweide
Populus tremula	Zitterpappel	Salix caprea	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix cinerea	Grauweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rosa canina	Hundsrose	Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm oder entsprechende Forstware

7. Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb der Sukzessionsfläche **S_1** liegt die im Altlastenkataster Nummer 5403/49 – ehemalige Moorabgrabung – des Kreises Aachen geführte Altlastenverdachtsfläche. Durch geeignete Untersuchungen (Rammkernsondierungen/chemische Analysen) ist die Zusammensetzung und Ausdehnung der Aufschüttung zu untersuchen.

8. Hinweis

Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. > 3,00 m unter Flur. Zum Schutz der unterirdischen Bauwerke sind ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig. Ein Abpumpen des Grundwassers -auch ein zeitweiliges- ist nicht gestattet.