STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR.1, 3. ÄNDERUNG - TURNIERPLATZ -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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 und T 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

Unterer Bezugspunkt
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 1,5 x 1,5 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.
Schnittheckenanlage mit Durchwachsern D
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind auf gesamten Länge Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen, Höhe 60 – 80 cm.
Im Abstand von maximal 6 m ist eine hochstämmige, mindestens zweimal verpflanzte Rotbuche mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm in die Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
Schnittheckenanlage mit Durchwachsern O
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind auf gesamten Länge Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen, Höhe 60 – 80 cm.

Feld-Gehölzstreifen Y und A1
Der in der Planzeichnung mit „Y“ gekennzeichnete Pflanzstreifen ist mit Pflanzen der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Dabei sind jeweils Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 1 m².
Entlang der nördlichen Flächenausweisung Y ist innerhalb der Fläche ein 2,00 m breiter Krautsaum einzuhalten.
Entlang der südlichen und westlichen Flächenausweisung sind die Pflanzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
Im Bereich der Pflanzfläche A1 ist eine 3,00 m breite Unterbrechung zur Ermöglichung einer Zufahrt zum Turnierplatz zulässig.

Hochstämmige Einzelbäume
Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind im Pflanzabstand von 10,00 m hochstämmige heimische Laubbäume der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang umgehend zu ersetzten. Es sind je Baumreihe jeweils nur Bäume einer Art zu verwenden.

Pflanzliste Bäume:
Stieleiche Quercus robur
Esche
Erle Alnus glutinosa Gaertn.
Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 8 - 10 cm
Die Kronentraufbereiche sind bei Bedarf zu entsiegeln und der Untergrund ist unverdichtet zu erhalten.

Pflanzenliste Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

7. Oberflächenmaterialien

Für alle Oberflächen, bei denen Niederschlagswasser direkt in das Grundwasser versickert, sind kalkfreie Materialien zu verwenden.

B. Hinweise

1. Grundwasserstand

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.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R. Bei Errichtung von Gebäuden u. baulichen Anlagen sind die entsprechenden Normen bei der Baustatik zu berücksichtigen.

3. Böden

Der Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915 ist zu beachten.