TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 2 „IM BRAND / ZUM TORFMOOR"

1. Art der baulichen Nutzung

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 9 Gartenbaubetriebe
Nr. 10 Tankstellen.

2. Gebietsgliederung

Die Dorfgebiete nach § 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert: In den Dorfgebieten **MD_1** sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt
Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, 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
Als Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes ist höchstens 7,5 m zulässig.

4. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO sind mit Ausnahme der Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn ihre Grundfläche 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreitet. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Garagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen einen Stauraum von 5 m auf dem eigenen Grundstück aufweisen. Die Errichtung von Nebenanlagen in den übrigen Flächen, die für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, nicht zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen -im Sinne des § 14 BauNVO- sowie Versiegelungen des Bodens[1] sind innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens -parallel der Böschungsoberkante der Gewässer- **nicht zulässig.**

5. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf den derart festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

---

[1] Änderung/Ergänzung nach der Offenlage gem. Beschluss des Rates der Stadt Monschau vom 19.09.2001

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fläche A -Wildgehölzfläche-
Soweit auf der derart festgesetzten Fläche Gehölze vorhanden sind, sind diese dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Ostseite dieser Fläche ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 80 m eine dreireihige, freiwachsende Hecke mit bodenständigen Gehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Zusätzlich sind auf 20 % der Fläche bodenständige Laubgehölze der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in Gruppen zu 15 bis 20 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Gruppe beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Ein Pflegeschnitt dieser Gehölzgruppen ist nicht zulässig.

Ansonsten ist die gesamte, derart festgesetzte Fläche vollkommen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jegliche Pflegeeingriffe sind nicht zulässig.

Fläche B -Uferstreifen-
Das vorhandene Fließgewässer (Graben) ist zu erhalten und dauerhaft in seiner Funktion zu sichern. Sämtliche auf der derart festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Auf mindestens 10 % der Fläche sind bodenständige Laubgehölze gemäß Artenliste 3 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 Fertigsstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Gehölze frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Verrohrung des Fließgewässers im Bereich MD_2
In den Dorfgebieten MD_2 sind Verrohrungen des Fließgewässers (Graben) gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB an max. zwei Stellen zulässig. Die Breite der Verrohrung darf bei der ersten Querung 3 m und bei der zweiten Querung 6 m nicht überschreiten. Weitere Verrohrungen sind nicht zulässig.[2]

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen C -Begrünung von Grundstücksrückseiten-
Auf den derart gekennzeichneten Flächen sind auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Eingrünung der Grundstücksgrenzen
Die Grundstücksvorderseiten sowie eine seitliche Grundstücksgrenze je Baugrundstück sind auf der gesamten Länge mit Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

Die Hecke darf an den Grundstücksvorderseiten je Baugrundstück bis zu einer Gesamtlänge von 8 m für Einfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden.

Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen
Entlang der Grundstücksgrenzen sind zweireihige bodenständige Laubgehölze der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Gehölze frühestens im Abstand von 10 Jahren zulässig.
Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Erdbauweise auszuführen.

---

[2]Ergänzung nach der Offenlage gem. Beschluss des Rates der Stadt Monschau vom 19.09.2001

Grünfläche -Spielplatz-
Mit Ausnahme eines Zugangs sind entlang aller Außenseiten des Spielplatzes auf der gesamten Länge Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen. Im Abstand von 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.

ARTENLISTE:

Artenliste 1 -Laubbäume-

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
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: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm oder
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200 cm oder entsprechende Forstware

Artenliste 2 -Obstbäume-

Apfelhochstämme
Boskoop
Goldparmäne
Ontario
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme
Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme
sauer - Schattenmorelle
Süß - Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe mind. 160 cm, Stammumfang mind. 7 cm

Artenliste 3 -Sträucher-

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

6. Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche

Die Parzelle Nr. 22 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird im Altlastenkataster des Kreises Aachen mit der Nummer 5403/30 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Bei jedem Einzelbauvorhaben innerhalb des Planbereiches ist das Umweltamt des Kreises Aachen, A 70.4 -Fachbereich Altlasten-, zu beteiligen.

7. Hinweis

Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.