TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MÜTZENICH 3 B
„EUPENER STRAßE / GUSTENGASSE“

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltungen sind zulässig, wenn die Geruchs- Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage auf keiner Beurteilungsfläche den Wert von 0,02 (Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL des MUNLV NRW vom 13. 5. 1990) überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Dorfgebieten MD 1 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche
- zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche 300 m² Geschossfläche.

2.2 In dem Dorfgebiet 1 (MD 1) ist eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
a) wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen oder
b) wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird.

2.3 Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 m zulässig, wenn
a) vorhandene Hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
b) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.

4. Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

4.2 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäudeaußenwand, an der das Gelände am Höchsten liegt.

4.3 Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein von Ziffer 4.2 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,00 m über natürlichem Gelände zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Verhältnisse dies nachweislich erfordern.

4.4 Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Anlage).

4.5 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

5. Bauweise

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterungen hinzukommen sollen.

6. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

6.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

6.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 15 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,

- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.

6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen. Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Anschüttung und Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind auf einem 1,00 m breiten Streifen Rotbuchenhecken als Schnitthecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m oder sonstige einheimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind auf einem 2,00 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze als frei wachsende Hecke anzupflanzen.
Die v.g. Pflanzungen sind dauernd und unversehrt zu erhalten, ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmsweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen. Das jeweils gültige Nachbarschaftsrecht ist zu beachten.

Pro Baugrundstück sind jeweils 3 hochstämmige Obstbäume lt. beil. Obstbaumliste des Kreises Aachen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfls. nachzupflanzen.

8. Schmutz- und Niederschlagswässer

Die Entsorgung aller anfallenden Schmutz- u. Niederschlagswässer ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Hinweis:

1. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung!
2. Der Grundwasserstand liegt ca. < 5,00 m unter Flur! Tiefgründige Bauwerke sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechend baulich zu sichern!
3. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
4. Es sind die §§ 15 u. 16 DSchGNW zu beachten und bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen der Nr. 4.4

