STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3 D, 4. ÄNDERUNG – SÄGEWERK –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD 3) gem. § 5 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
Abweichend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird gemäß § 16 Abs. 6 BauGB für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2.2 Begrenzung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

2.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens darf höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, wenn die Einhaltung der allgemein gültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche, kann die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens bis zu 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche liegen. Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

2.2.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 12,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie.

Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen eine Höhe von 14 m ab der Geländeoberkante nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.

3. Einschränkung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Verlängerung der Garagenlängsachse – ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO 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 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.
- bei Gemeindestraßen in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.
- bei Wirtschaftswegen in einer 1,5 m Zone entlang der Grundstücksgrenze

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Erhaltungsgebot gem, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind sämtliche Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen min. 1,50 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Bei einem Ableben so festgesetzter Bäume oder Gehölze sind umgehend, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode Ersatzpflanzungen aus Pflanzen gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen.

Das Flurstück Nr. 41 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Schnitthecken mit Durchwachsern
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in einer Breite von 1,0 m und 0,6 m festgesetzten Flächen entlang der westliche Grenze des Flurstücks 891 sind Schnitthecken mit Durchwachsern aus Rotbuchen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind 5 Heckenpflanzen pro lfd. Meter zu setzen. Innerhalb der so festgesetzten Fläche ist jegliche Oberflächenbefestigung /-versiegelung unzulässig.

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

Schnitthecken
Innerhalb der übrigen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind Schnitthecken aus Rotbuchen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind 5 Heckenpflanzen pro lfd. Meter zu setzen. Innerhalb der so festgesetzten Fläche ist jegliche Oberflächenbefestigung /-versiegelung unzulässig.

Von dieser Festsetzung kann entlang der Reichensteiner Straße auf einer Länge von max. 5,0 m je Baugrundstück für die Errichtung von Zufahrten und Zugängen abgewichen werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art anzupflanzen.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

5. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser
Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Falls eine Versickerung oder Verrieselung aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist, können die unverschmutzten Niederschlagswässer über die vorhandenen Wegeseitengräben abgeführt werden.

HINWEISE:

Zulässigkeit von Vorhaben
Gem. § 15 BauNVO sind die im § 5 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.
Bei Vorhaben dieser Art ist durch eine fachgutachterliche Untersuchung die Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Altlastenverdachtsfläche
Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen ist im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Kataster-Nr. 5403/0086, Sägewerk Steffens, Reichensteiner Straße Nr. 16) registriert. Bei einer Nutzungsänderung ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen zu beteiligen.

Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

Bodenschutz
Der schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung nicht erhalten werden. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gestaltungssatzung
Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Mützenich Nr. 3 A bis 3 E gilt auch für diese Änderung des Bebauungsplanes.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 24.06.2008 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 25.06.2008

.....
Der Bürgermeister

ANLAGE 1: Planzliste 1

1. Bäume

Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Roterle (Alnus glutinosa)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Buche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Silberweide (Salix alba)
Walnuss (Juglans regia)
~~Edelkastanie (Castanea sativa)~~
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Qualität:
Heister, 2 x verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen, Höhe 1,50 - 2,00 m oder entsprechende Forstware. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m

Die Bäume sind mit mindestens zwei oder drei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (z. B. Kokosstrick) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen. In der Aufwuchsphase sind die Bäume bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.

2. Sträucher

Feldahorn (Acer campestre)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Cambucus racemosa)
Brombeere (Rubus fruticosus)

Die nachfolgend aufgeführten Sträucher sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Sie sind aber mehr oder weniger giftig. Sie sind nicht empfehlenswert an Standorten, wo kleinere Kinder sich zweitweise ohne Aufsicht aufhalten. Diese Pflanzen können ersatzweise auch gepflanzt werden. Die in der Liste festgelegten Stückzahlen sind dann entsprechend um die Anzahl der Austauschpflanzen zu reduzieren.

Pfaffenhütchen (Euonymus eurepaesus)
Stechpalme (Ilex auifolium)

Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Qualität:
2 x verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen, Höhe mindestens 80 cm oder entsprechende Forstware. Der 5 m breite Pflanzstreifen ist dreireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,5 m, der Abstand der Reihen untereinander sowie zu den Grundstücksgrenzen beträgt 1 m. Es sind immer 3 - 7 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen, um auch konkurrenzschwächeren Pflanzen eine Entwicklung zu ermöglichen.

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten fünf Jahren 1 - 2 mal im Jahre zu mähen. In der Anwuchsphase ist das Gehölz bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind in den ersten beiden Jahren laufend jährlich zu ersetzen. Danach ist die Pflanzung einer ungestörten freien Entwicklung zu überlassen.

Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.