TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZU DEM BEBAUUNGSPLAN ROHREN NR. 5

-in der zur Zeit gültigen 1. Änderungsfassung-

1. Nutzungsbeschränkungen des Dorfgebietes, MD

1.1 Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betrieben der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Außerhalb der Baugrenzen sind im MD_1 außerdem zulässig:
a) Nebenanlgen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
b) nicht gewerbliche bauliche Anlagen mit einer GRZ von bis zu 0,4 soweit sie dem Nutzungscharakter der nach a) allgemein zulässigen Nebenanlagen entsprechen. Hierzu gehören insbesondere Anlagen zur
   - Hobbytierhaltung (z. B. Pferdezucht, Imkerei)
   - Unterstellung land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge, Geräte und Werkzeuge)
   - Aufbewahrung von Anhängerfahrzeugen aller Art
   - Lagerung von Brennholz
   - Lagerung von Futtermitteln.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zeichnerischen Planausfertigung.

2.2 Abweichend von 2.1 beträgt die Höchstgrenze der Grundfläche je Gebäude 250 m^2. Auch durch eine Grenzbebauung darf die zulässige Grundfläche von 250 m^2 von beiden Gebäuden zusammen nicht überschritten werden, wobei die zulässige Grundfläche einer Seite des Gebäude bei Grenzbebauung von 125 qm nicht überschritten werden darf.

2.3 Die Einschränkung von 2.2 gilt nicht für Schank- und Speisewirtschaften, landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in
- Einzelhäusern : 3
- Doppelhäusern : 2 je Doppelhaushälfte.

2.5 Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m^2, die Mindestgröße für Grundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden soll, 400 m^2.

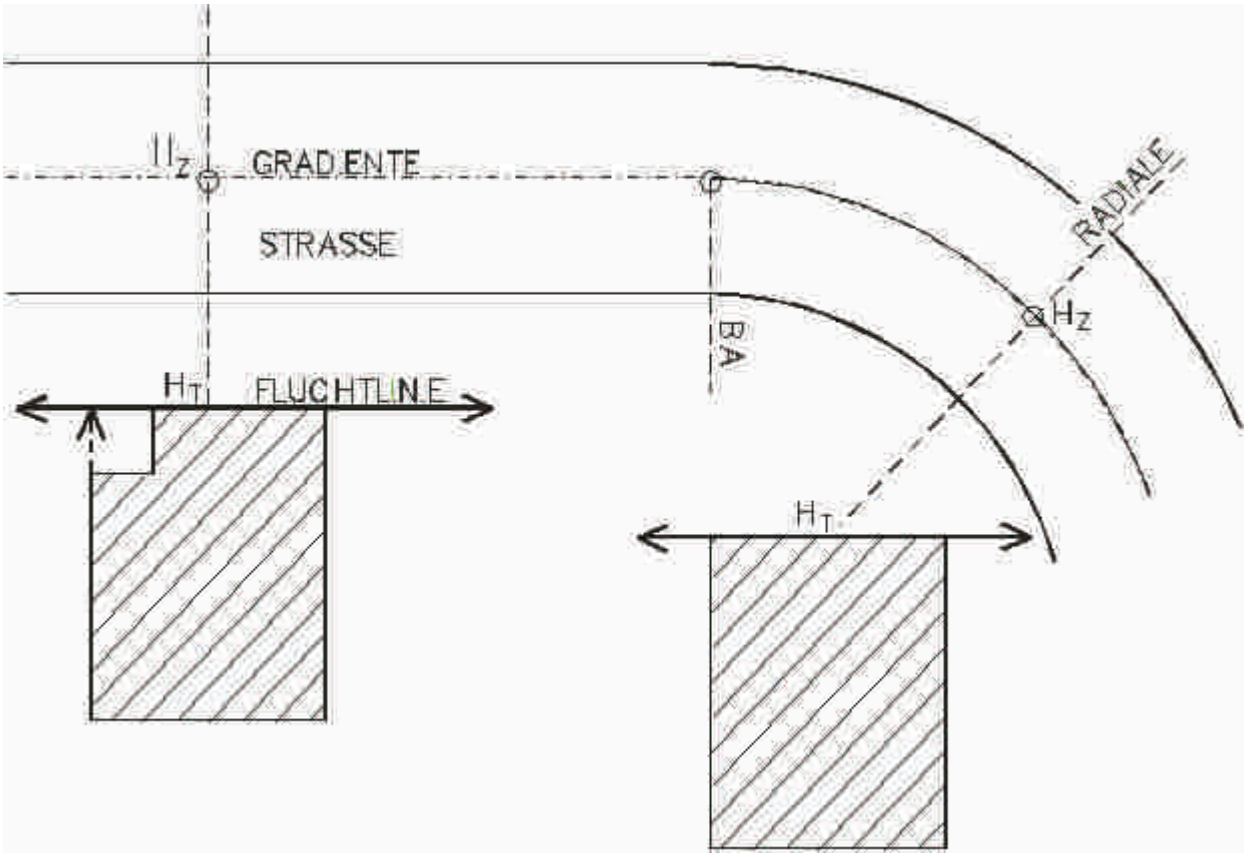
4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 <u>Erdgeschossfußboden-Höhe</u>
Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses darf höchstens 0,50m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäudeaußenwand an der das Gelände in Mittel am höchsten anschließt.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 1,0 m über natürlichem Gelände liegen gemessen, in der höchstgelegensten Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlage erfordern. Der evtl. anstehende Fels muß nachweislich der Bodenklasse 7 im Sinne der ZTVE zugeordnet sein. Die ungünstigen Grundwasserverhältnisse sind durch hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

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

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER NR. 4.1:



4.2 <u>Trauf- und Firsthöhe</u>

- Für eingeschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von höchstens 4,20 m und eine Firsthöhe von höchstens 7,50 m zulässig.
- Für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit einer einseitig geschosshohen Wand über der ersten Geschossdecke und einem Drempel bis 1,25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von Absatz 1 ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Außenseite der Gebäudeaußenwand.

5. Nutzungsbeschränkungen

5.1 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn-, und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze. Hiervon ausgenommen sind Ein-/ Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

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 öffentlichen Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge des Abstellplatzes ist mit mindestens 5 m zu bemessen.

5.2 Ausnahmsweise können Garagen auch innerhalb der vorgenannten 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1,50 m hohe (Rotbuchen-) Hecke vorhanden ist bzw. angepflanzt wird.
Der Mindestabstand zur Sicherung der anzupflanzenden Hecke, von Garage zur Grenze muss 1,50 m betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

6.1 Die im Plan dargestellten vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten und zu pflegen; es ist ggf. nachzupflanzen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. In den Bereichen, in denen zukünftige Straßenflächen die Traufffläche der Bäume tangieren, ist die Straßenfläche auf ein absolut erforderliches Minimum (Blaulichtverkehr) zu reduzieren.

6.2 Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen eines jeden Baugrundstückes auf einer Länge bis zu höchstens 5,00 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2,00 m entfernt werden, sofern diese im Bebauungsplan nicht ausdrücklich als zu erhalten dargestellt sind. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

6.3 Baumpflanzung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste ebenfalls zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 3 m breite Heckenpflanzung (A)
Innerhalb dieser Fläche A sind auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Nach Ablauf zweijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecke so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird. Ferner ist die für ein RRB vorgesehene Fläche in der Südwestecke des Plangebietes unter Berücksichtigung der erforderlichen Unterhaltungswege flächig als Feldgehölzflur in gleicher Form anzupflanzen.

6.5 An den Grenzen der Verkehrsflächen dürfen die Hecken die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Hiervon unberührt bleiben die Buchenschutzhecken (Rotbuche).

6.6 Schnittheckenanlage mit Durchwachsern
Innerhalb des Plangebietes sind entlang der an Verkehrsfächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Schnitthecken mit Durchwachsern gem. Pflanzliste zu pflanzen. Im Abstand von maximal 15 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.

Innerhalb des Plangebietes sind entlang allen zu freien Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) auf den gesamten Längen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Im Abstand von maximal 15 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.
Innerhalb des Plangebietes sind entlang allen zur Nachbarschaftsbebauung gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) auf den gesamten Längen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf jedes Grundstück 50% der Pflanzung entfällt.
Es sind mindestens 3 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Im Abstand von maximal 15 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.
Die Gesamtlänge der Hecken unter Punkt 6.6 beträgt 700 m.

6.7 Ersatzmaßnahmen
Das nach Durchführung aller Maßnahmen verbleibende Defizit ist in Form von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Art der Ersatzmaßnahmen ist im laufenden Verfahren zwischen der Stadtverwaltung Monschau und der ULB ggfs. unter Beteiligung der Biologischen Station Kreises Aachen detailliert abzustimmen. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme durchzuführen!

6.8 Festsetzung zu Pflegemaßnahmen
Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

6.9 Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Sonstige Festsetzungen

Regenwasser von den Dachflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Bei Nachweis, dass der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, ist auf 10 m² Dachfläche ein Zisternenvolumen von 1,0 m³ nachzuweisen. Bei über 75 m² Dachfläche ist die erforderliche Zisternengröße mindestens auf 7,50 m³ anzulegen. Das bedeutet, dass bei größeren Dachflächen als 75 qm nicht mehr als 7,5 cbm nachzuweisen sind.

Befestigte Flächen sind auf dem Grundstück zu entwässern bzw. versickerungsfähig auszuführen.