TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Rohren Nr. 5
2. Änderung „Branderheld“

---

1. **Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   Dorfgebiet (§5 Bau NVO)
   Von den nach § 5 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:
   - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlich Erzeugnisse.
   - sonstige störende Gewerbebetriebe.
   - Tankstellen.

   Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)**
   2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung.

   2.2 Abweichend von 2.1 beträgt die Höchstgrenze der Grundfläche je Gebäude 250 m². Auch durch eine Grenzbebauung darf die zulässige Grundfläche von 250 m² von beiden Gebäuden zusammen nicht überschritten werden, wobei die zulässige Grundfläche einer Seite des Gebäudes bei Grenzbebauung von 125 m² nicht überschritten werden darf.

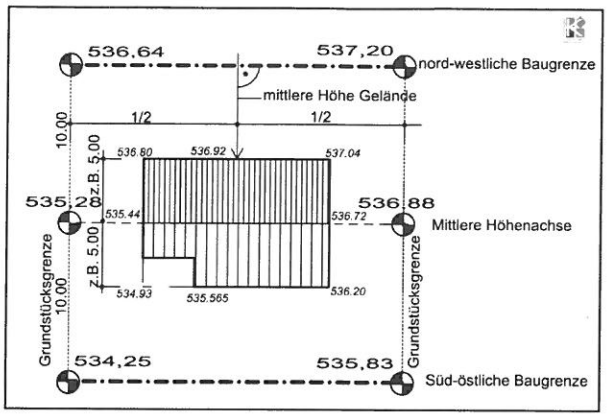
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)**
   Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. **Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude**
   Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in
   Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
   Doppelhäusern: 2 Wohneinheiten

5. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
   Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m², die Mindestgröße der Baugrundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden soll, 400 m².

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
   6.1 Bezugshöhen im Höhenkoordinat
   Bezugshöhe ist das vorhandene Gelände. Das vorhandene Gelände ist als Höhenkoordinat entlang der Baugrenzen und in der Mittelachse des Baufeldes festgesetzt.

   6.2 Erdgeschoss-Fußbodenhöhen
   Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.50 m über natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt. (s. Skizze)



Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 1,00 m über natürlichem Gelände liegen gemessen, in der höchstgelegenen 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 ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

7. Nutzungsbeschränkungen

7.1 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 3.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.
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 5.00 m zu bemessen.

7.2 Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der vorgenannten 3.00 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. gepflanzt wird. Der Mindestabstand zur Sicherung der anzupflanzenden Hecke, von Garage zur Grenze muss 1.50 m betragen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Die im Plan dargestellten, vorhandenen Hecken und Bäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und zu pflegen, ggfls. nach zu pflanzen. Im Wurzelbereich, welcher dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

8.2 Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Aus- und Einfahrten zu Garagen und Stellplätzten eines jeden Baugrundstücks auf einer Länge bis höchstens 5.00 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis 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 gleicher Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

8.3 Baumpflanzung

Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste oder der Obstbaumliste der Städteregion Aachen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste und Pflanzqualität – Baumpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Gem.Traubenkrsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Salix viminalis	Korbweide	Ulmus glabra	Ulme
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen (je nach Art), Stammumfang mindestens 10-12 cm.

8.4 Schnitthecken mit Durchwachsern

Entlang der Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind entlang der an Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Schnitthecken mit Durchwachsern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Höhe der Hecken darf 1.50 m nicht überschreiten. Hiervon unberührt bleiben die Buchenschutz-hecken (Fagus sylvatica – Rotbuche).

Entlang der freien Landschaftsgrenze

Innerhalb des Plangebietes sind entlang allen, zur freien Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken mit Durchwachsern auf der gesamten Länge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen den privaten Grundstücken

Innerhalb des Plangebietes sind entlang aller Nachbarschaftsbebauung gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen Schnitthecken mit Durchwachsern auf den gesamten Längen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf jedes Grundstück 50 % der Pflanzung entfällt.

Pflanzliste und Pflanzqualität - Schnitthecken mit Durchwachsern

Schnitthecke

Rotbuche (fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus)
Höhe mindestens 1.00 m
3 Pflanzen je laufenden Meter
Heister, 80-100 cm, mit oder ohne Ballen

Durchwachser

Rotbuche (fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus)
Abstand maximal 15.00 m
Stammumfang mindestens 10 cm
Zweimal verpflanzt, mit oder ohne Ballen.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
In der Aufwuchs- und Entwicklungsphase ist die Pflanzfläche für alle zu pflanzenden Gehölze in den ersten drei Jahren 1-2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

9. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Bei Nachweis, dass der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, ist auf 10.00 m^3 Dachfläche ein Zisternenvolumen von 1.00 m^3 nachzuweisen. Bei über 75.00 m^2 Dachfläche ist die erforderliche Zisternengröße mindestens auf 7.50 m^3 anzulegen. Das bedeutet, dass bei größeren Dachflächen als m^2 nicht mehr als 7.50 m^3 Zisternenvolumen nachzuweisen sind. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
Befestigte Flächen sind auf dem Grundstück zu entwässern oder versickerungsfähig auszuführen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert frei zu halten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder/und des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagswässer:
Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

Monschau, den 09.07.2018

Margareta Ritter
Bürgermeisterin