B Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124C.

Die für den Bebauungsplan getroffenen Regelungen werden ergänzt durch die nachfolgenden Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet" (MI) gemäß § 6, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

Das Mischgebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Von den nach § 6 Abs. Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)
Nr. 7 (Tankstellen)
Nr. 8 (Vergnügungsstätten)

2. Traufhöhen

Abweichend von der Textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist für die Dachflächen des Änderungsbereiches eine Traufhöhe von max. 6,60 m zulässig.

3. Abstand zum vorhandenen Gewässer

Der Abstand baulicher Anlagen zur Böschungsoberkante des Gewässers muss mind. 3 m betragen.

4. Einfriedungen

Abweichend von der Textlichen Festsetzungen Nr. 12 a - c des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind für den Bereich der 4. Änderung an allen Grundstücksgrenzen auch gemauerte Einfriedungen und Stützmauern in Form von Naturstein- oder Bruchsteinmauern (auch als Verblend-mauerwerk) zulässig.

Die max. zulässige Mauerhöhe an der Grenze zur Verkehrsfläche beträgt 0,60 m über Geländehöhe des Baugrundstücks.

An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen dürfen sie die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.

Darüber hinaus richtet sich die Höhe nach den Vorschriften der jeweils geltenden BauONW.

Bei Erweiterungen vorhandener Stützmauern und Einfriedungen kann –abweichend von der vorstehenden Festsetzung– auch die bestehende Mauerhöhe beibehalten werden.

5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1 Erhalt von Gehölzen

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gehölze sind vor einer Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen auf den Grundstücken zu schützen (Schutz nach DIN 18920).

5.2 Erhalt (bzw. Neupflanzung) eines Laubbaumes

In Abhängigkeit der Baumaßnahmen ist auf dem Flurstück, Gemarkung Rurberg, Flur2, Nr. 266, entweder der vorhandene Baum zu erhalten oder ein Laubbaum der nachstehenden Artenliste neu zu pflanzen.

Der Standort des Baumes kann entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zwischen der Parzellengrenze der Seeuferstrasse und dem geplanten Gebäude mit einem Maximalabstand von 3 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze verschoben werden. Aufgrund der hohen Bedeutung für das Landschaftsbild ist bei einer Neupflanzung als Mindestqualität ein Hochstamm, 3xv., m. DB., Stammumfang 20-25 cm vorzusehen.

Bäume: (Beispiele)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia spec.	Linde
Acer campestre	Feldahorn

5.3 Gestaltung nicht befestigter Flächen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

6.1 Zum Ausgleich der Eingriffe auf den Flurstücken 266 und 831 ist auf dem Flurstück Nr. 347 (Flur 14, Gemarkung Rurberg) eine naturnahe, freiwachsende Hecke (Fläche ca. 150 m²) anzulegen.

Die freiwachsende Hecke bzw. das Feldgehölz ist aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze sollte 1,0 bis 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. In die Pflanzung sind 3 Bäume zu integrieren.

Bäume:

Mindestpflanzgröße Heister	2xv, m.B., 150 - 200 cm
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betulla pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide

Sträucher:

Mindestpflanzgröße	2xv, o.B., Höhe 60-100 cm
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.2 Als Kompensation für den Eingriff auf dem Flurstück 267 wird eine Maßnahme des Ökokontos durchgeführt.

Vernässung einer Flächen in einer Größe von 80 m² (Teile des Flurstückes 850/04, Flur 5, Gemarkung Simmerath) durch Zuführung von Oberflächenwasser aus einem Wegeseitengraben).

Die Pflege ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen durchzuführen.

6.3 Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumassnahme durch den Vorhabensträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18 916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege gemäß DIN 18919 ist abzusichern.

Hinweise:

Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich des o.a. Bebauungsplanes ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim (Tel. 02425/7685 oder 7491, Fax: 02425/7584 rechtzeitig (min. 1 Woche vorher) anzuzeigen.

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Aufgestellt:	Kall,	November	2004
Geändert/Ergänzt		Juli	2005
Geändert/Ergänzt		September	2005

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
BERND BECKER KÖLNER STRASSE 25 53925 KALL

Begr. 4. Änd. Seeufer 09.05.doc