Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Es gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.1995, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

4. Drempel (Kniestöcke)

Drempel sind bei eingeschossigen Gebäuden grundsätzlich zulässig, sofern eine Traufhöhe von 3,50 m eingehalten wird. Ein einzuhaltendes Höchstmaß des Drempels wird nicht festgesetzt.

Beim Aus- oder Umbau vorhandener baulicher Anlagen kann abweichend von der im B-Plan festgesetzten Traufhöhe auch die gegebene Traufhöhe der Hauptdachfläche der baulichen Anlage zugrunde gelegt werden.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel grundsätzlich nicht zulässig.

8. Bindungen für das Anpflanzen und für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.7 Bepflanzung der Grünfläche entlang der Dürener Straße

In den mit dem Buchstaben „B" gekennzeichneten privaten Grünflächen entlang der Dürener Straße ist eine Begrünung als abwechslungsreiche Bepflanzung aus freiwachsenden Hecken mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze (siehe Artenliste Ziffer 8.9) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bäume sind mit einem Anteil von 2% zu verwenden.

8.8 Pflanzstreifen zwischen Herrberigstraße und Planstraße II

In der mit dem Buchstaben „E" gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen ist eine freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten

Gehölze (siehe Artenliste Ziffer 8.9) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bäume sind in einem Abstand von ca. 20 m zu pflanzen.

8.9 Artenliste zu den Bepflanzungen der Ziffern 8.7 und 8.8

Pflanzqualitäten:
Bäume:
Hochstamm, 3xv., m.B., StU 14-16 (Ziffer 8.8)
Hochstamm 2xv., m.B., StU 10-12 oder Heister, 2xv. o. B., 125 – 150 (Ziffer 8.7);

Sträucher:
Str., 2xv. o. B., 60-100

Bäume:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea

Sträucher:

Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hartriegel, roter	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Schneeball, gemeiner	-	Viburnum opulus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Weißdorn, zweigrifflig	-	Crataegus laevigata
Weißdorn, eingrifflig	-	Crataegus monogyna

8.10. Bepflanzung entlang des Heilkuhlbaches

Der im Plangebiet gelegene Uferrandstreifen ist in einem Bereich von 5,00 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Häusern Garagen, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen, etc.) und gärtnerischen Nutzungen sowie Bodenabtragungen und Bodenanschüttungen freizuhalten.

In der mit dem Buchstaben „F" gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen ist entlang des Heilkuhlbaches eine

freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze (siehe Artenliste) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bäume sind mit einem Anteil von 2% zu verwenden.

Pflanzqualitäten:
Bäume:
Hochstamm, 2xv., m.B. StU 10-12 oder Heister, 2xv. o. B., 125 – 150;

Sträucher:
Str., 2xv. o. B., 60-100

Bäume:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Traubeneiche	-	Quercus petraea

Sträucher:

Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hartriegel, roter	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Ohrweide	-	Salix aurita
Schneeball, gemeiner	-	Viburnum opulus

Die Durchführung von Anpflanzungen in diesem Bereich ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

8.11 Erhalt von Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie die neu anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet darf, in den mit „B" gekennzeichneten privaten Grünflächen entlang der L 160 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8.7), ein Erdwall zu Lärmschutzzwecken errichtet werden. Die Anschüttungen sind auf die gekennzeichnete Fläche zu beschränken. Sie dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über dem Niveau der Straßenkrone nicht überschreiten. Der Wall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist beim Umweltamt des Kreises Aachen zu stellen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) BauO NRW festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf,

- um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

10.2 Die max. zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1,00 m.

Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

10.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist, wahlweise zugunsten des Eigentümers,

- ab Hinterkante der baulichen Anlage oder
- der hinteren Baugrenze

in einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 bis max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe Anlage).

10.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 und max. 1:2 vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden (siehe Anlage).

10.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge der Gebäudeseite zulässig, jedoch nicht innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen.

10.6 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen dürfen im Wurzel/Kronentraufbereich Anschüttungen oder Abgrabungen nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 durchgeführt werden, die den dauerhaften Erhalt des Gehölzbewuchses sicherstellen.

10.7 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist beim Umweltamt des Kreises Aachen zu stellen.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

11. Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Hinweise:

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim (Tel. 02425/7685 oder 7491, Fax: 02425/7584 anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Gewässer- und Trinkwasserschutz

Während und nach Bodenanfüllungen darf es nicht zu Abschwemmungen von Stoffen in ein Gewässer kommen. Die beabsichtigten Auffüllungen dürfen keinen Kontakt zu Grund- und Schichtwasser haben. Sofern andere Stoffe als unbelasteter Boden nach der BBodSchV zur Auffüllung gelangen, ist ein Nachweis erforderlich, dass von diesen Stoffen keine Gefahr für die Gewässer ausgeht. Der Einbau anderer Stoffe als Boden ist von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen. Diese Stoffe dürfen vom Niederschlagswasser nicht durchsickert werden.

Aufgestellt: Kall, Juni 2006
Ergänzt/ geändert, Nov. 2006
Ergänzt/ geändert, April 2007

PLANUNGS - UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
DIPL.-ING. BERND BECKER • KÖLNER STR. 25 • 53925 KALL

Begr-BP128 Schlad.doc
04.04.2007