

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLANES MONSCHAU NR. 2 "HAAG"

1. ÄNDERUNGSFASSUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete - SO "Ländliches Wohnen und Erholung"

Das sonstige Sondergebiet dient dem ländlichen Wohnen und der Erholung. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen
- Fremdenbeherbergung
- landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht hauptberufsmäßig betrieben werden. ~~Die Anzahl der Großvieheinheiten wird für das Sondergebiet auf ma. 5 GVE begrenzt.~~ **Hobbytierhaltung (z. B. Kleinvieh und Haustiere)**
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Allgemeine Wohngebiete - WA

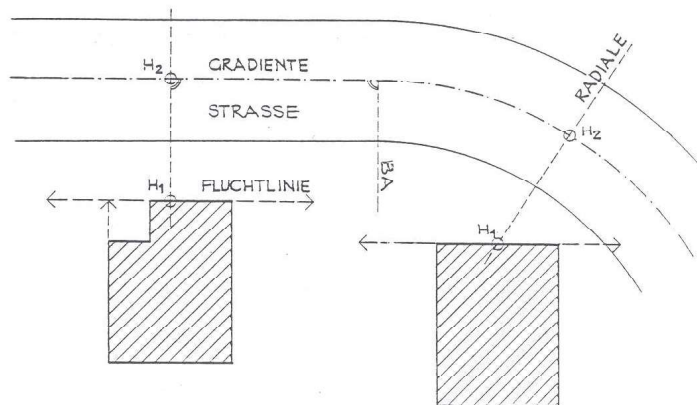
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens des Gebäudes darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (siehe Abb. 1).

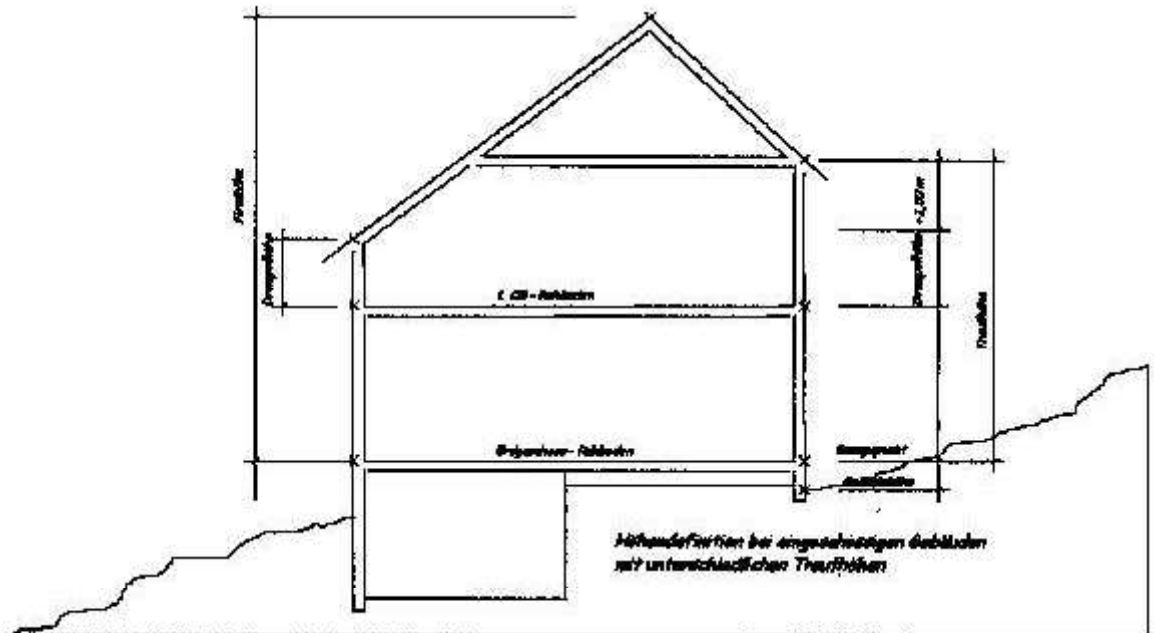
ABBILDUNG 1



Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone, darf die Oberkante des Gebäudes 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse.

Baugebiete, für die die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt ist

- Traufhöhe: Die Höhe der Traufen darf 4,20 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut (Abbildung 2).
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen: Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 8,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt (Abbildung 2).
- Drempe: Die Drempehöhe darf 1,25 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d. h. Solche mit einer einseitig geschosshohen Wand im 1. OG, ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe der geschosshohen Wand um 1,50 m zulässig.



Baugebiete, für die die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist

- Traufhöhe: Die Höhe der Traufen darf 6,0 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut (Abbildung 2).
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen: Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 10,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt (Abbildung 2).
- Dremel und Kniestock sind bei zweigeschossigen Gebäuden über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes), für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorgenannten Baukörpers maßgebend.

Sondergebiet SO, für das die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist

Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes) für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorhandenen Baukörpers maßgebend.

3. Stellplätze und Garage

Pro Wohngebäude sind mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit sind je weitere Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 3,00 m ist, innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze, zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die landwirtschaftlichen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Nutzung zu extensivieren. Zur Beweidung der Flächen sind mind. 0,3 und maximal 1,4 GVE/ha zulässig. Die Ausbringung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

ist nicht zulässig. Die Ausbringung von organischen Düngemitteln ist nur bis max. dem Dunganfall von 1,4 GVE/ha zulässig.

Die Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB sind § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als naturnaher Buchenwald zu entwickeln. Die standortfremden Fichten werden sukzessive entnommen. Die Entwicklung des standorttypischen Hainsimsen-Buchenwaldes erfolgt hauptsächlich durch natürliche Sukzession. Zur Beschleunigung sind einzelne Trupppflanzungen mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) anzulegen. An sonnigen Stellen im oberen Hangbereich sind vereinzelt Traubeneichen (*Quercus petraea*) anzupflanzen. Bis zur Entwicklung einer geschlossenen Strauchschicht sind die spontan nachwachsenden Fichten regelmäßig zu entnehmen.

Die vorhandenen Gehölze in den gem. § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen (gem. § 9 Abs. 15 BauGB) sind dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Freiflächen sind mit bodenständigen Gehölzen zu ergänzen. (*Überprüfung Raskin*)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die Rotbuchenschnitthecke im Westen des Plangebietes ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgestorbene Pflanzen sind durch gleiches Pflanzmaterial zu ersetzen.

Die festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Entlang der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist - bis auf die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhaltenden Hecken - ein Anpflanzung einer mind. 2,00 m breiten Rotbuchen-Landschaftshecke mit Durchwachsern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grundstücksgrenzen der einzelnen Wohngrundstücke sind mit mindestens 0,75 m breiten und mindestens 1,25 hohen Schnitthecken zu säumen. Auf den Grundstücksgrenzen zweier aneinanderstoßender Grundstücke ist lediglich eine Schnitthecke anzupflanzen. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung gepflanzt werden. Pro Wohngrundstück sind zusätzlich mindestens zwei Laub- oder Obstbäume anzupflanzen. Die Pflanzen sind gem. der Pflanzartliste zu wählen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist das teilweise lückige Weißdorn-Gebüsch im Südosten des Plangebietes durch zweireihige Nachpflanzungen bodenständiger Sträucher gem. der Pflanzartliste zu ergänzen.