STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 3. Änderung "Neubaugebiet Auf der Rahm"



Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung

Stand der Planunterlage: Januar 2010

Aachen, den .....

.....
(Katasteramt der StädteRegion Aachen)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner am 02.02.2010 beschlossen, gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und den Behörden zu verzichten und unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchzuführen.
Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.2010 bis zum 24.03.2010
Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den 25.03.2010

M. Ritter
Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 02.02.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 22.02.2010 bis zum 24.03.2010 öffentlich bekanntgemacht.

Monschau, den 25.03.2010

M. Ritter
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Monschau hat in der Sitzung am 27.04.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 28.04.2010

M. Ritter
Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.05.2010 bis zum 14.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Monschau, den 17.05.2010

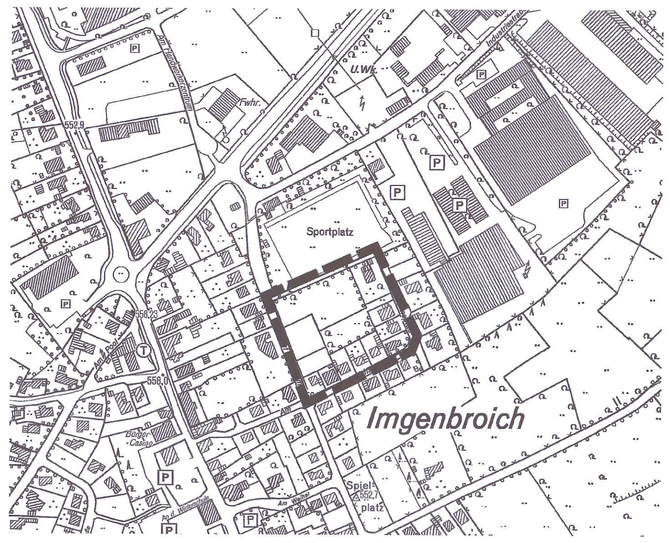
M. Ritter
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 1. 07. 2005
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I S. 132 in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. 09. 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1939, 1380)

GEMEINDEORDNUNG NRW (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BAUORDNUNG (BauONRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256 / SGV NRW 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
WASSERGESETZ (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

Anlagen:
1. Begründung
2. Bodengutachten
2. Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme



Übersicht

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 WE — maximale Zahl der Wohneinheiten

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
FH — Firsthöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche Mitte Gebäudeaussenwand
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O — offene Bauweise (§ 22, 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie

M — Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsflächen

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Hecke

Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
Hecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen

A

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): WA Allgemeines Wohngebiet
Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 4 BauNVO wird für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Alle baulichen Anlagen innerhalb und ausserhalb (Nebenanlagen u. Garagen) der überbaubaren Flächen sind, einschliesslich aller Dachaufbauten, unterhalb der angegebenen Firsthöhen anzulegen. Die maximale Höhe der Oberkante Fussboden Erdgeschoss liegt 0,5 m über Höhenbezugspunkt. Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist die Höhe Mitte Strasse / Mitte Gebäude.
Liegt die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche unterhalb des vorhandenen Geländes, darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fussbodens 0.5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaussenwand mit dem natürlichen Gelände.
2.2 Grundflächenzahl GRZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt, teilweise überschreitend eine GRZ von 0,5.
2.3 Zahl der Wohneinheiten
Die maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird mit 2 WE festgesetzt

3. Bauweise
Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen.

5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Heckenbestand
Die im Plangebiet vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten Schnitthecken sind zu erhalten.
5.2 Ersatzpflanzungen
Bäume, Sträucher und Hecken, die als zu erhaltend festgesetzt sind, sind nach deren Abgang umgehend, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
5.3 Hecken
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Schnitthecke auf eine Mindesthöhe von 1,00 m und eine Mindestbreite von 0,60 m hochzuziehen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. und bei Bedarf nachzupflanzen.
5.4 Zuwegungen der Grundstücke
Je Gebäude sind maximal zwei Unterbrechungen der Heckenpflanzung von insgesamt 5,00 m Breite zulässig.
5.5 Pflanzenauswahl
Es sind zur Heckenpflanzung geeignete Pflanzen der Pflanzliste der für den Bereich des Bebauungsplanes geltenden Gestaltungssatzung zu verwenden.

6. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen
6.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
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 Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer parallelen 3-m Zone entlang der Strassengrundstücksgrenze.
Hiervon ausgenommen sind Ein- /Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW -Stellplätze nachzuweisen.

C Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

Gemäß dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten ist lediglich eine Teilversickerung auf einzelnen Grundstücken in Mulden -Rigolen - Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich. Diese ist nur dann zulässig, wenn eine Zustimmung der Aufsichtsbehörde im Rahmen der Bauantragstellung vorliegt.
Darüber hinaus sind alle Dach- und Oberflächenwässer dem öffentlichen Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

D Hinweise

1. Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan wird eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

2. Behandlung von Schmutzwasser
Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

3. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

4. Bodenschutz
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 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.

5. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

6 Altlastenverdachtsfläche
Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen ist im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Kataster-Nr. 5403/1027 Schlosserei, Am Stammhaus Nr. 9) registriert. Bei einer Nutzungsänderung ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen zu beteiligen.

7 Hydrogeologisches Gutachten
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein hydrogeologisches Gutachten.

8 Schalltechnische Stellungnahme
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schalltechnische Stellungnahme.

Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4

3. Änderung "Neubaugebiet Auf der Rahm"