


Bearbeitung des Bebauungsplanes: 14-49-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Blumgasse 41 | 52156 Monschau | T:02472.621 8511 | F:02472.621 4404

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA1-4 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung (siehe auch textliche Festsetzung)

MD 1 — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung (siehe auch textliche Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(E) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
max. 2 WE — Maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude (s.auch textliche Festsetzungen)

Baugrenze, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen
E — Nur Einzelhäuser zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche
Verbot der Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (s.auch textliche Festsetzungen)
Ⓐ Ⓑ — Nutzungseinschränkung gem. textlicher Festsetzung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

Anpflanzen: Bäume und Baumgruppen s. auch Textl. Festsetzungen
Erhalten: Bäume und Baumgruppen s. auch Textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 Nr 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA 3 Und WA 4 gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht-störende Handwerksbetriebe

Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA 1 - WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Tankstellen
Darüber hinaus werden im WA 3 und WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Betriebe des Beherbungsgewerbes und Gartenbaubetriebe

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO 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 forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
-Sonstige Gewerbebetriebe
-Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.2 Nr 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als höchstmaß über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und durch die Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt.
Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf höchstens 0.70 m über natürlichem Gelände liegen.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein erhöhtes Maß von 1.30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern. Bezugspunkt ist die Mitte der Schnittlinie zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und natürlichem Gelände. Liegt der Bezugspunkt unterhalb der vorbeiführenden Straße, so gilt die im rechten Winkel zur Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht liegende Straßenkrone als Bezugspunkt.
Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Pultdächern die Schnittlinie der Außenfläche der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Schnittlinie der Außenfläche der höheren Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Zulässig ist für:
- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.00 m und eine Firsthöhe von maximal 8.50 m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 5.80 m und eine Firsthöhe von maximal 10.50 m.
- 1-geschossige Gebäude mit unterschiedlichen hohen Traufen (Kniestockgebäude) eine einseitige Traufhöhe von 5.80 m.
- 1-geschossige Gebäude mit Pultdächern eine Traufhöhe von maximal 5.00 m und eine Firsthöhe von maximal 8.50 m.

3. EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und unter-geordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den WA 1, 3 und 4 auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Das Doppelhaus gilt als ein Gebäude.

5. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr 25b BauGB)

Einzelbaumerhalt
Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufflache sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.
Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920, "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
Innerhalb der mit A und B gekennzeichneten Flächen sind entlang der Verkehrsflächen Zufahrten zulässig.

Erhalt von Hecken
Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufflache der Durchwachser sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.
Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1.50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920, "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
Innerhalb der Vorgärten sind Hauszugänge und Einfahrten bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m einmalig je Grundstück zulässig.
Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen ist je Baugrundstück entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus bis zu einer maximalen Breite von 5.00 m einmalig je Grundstück zulässig.
Dabei orientiert sich der Standort nach bereits gegenüberliegenden vorhandenen Bauten und muss an diesen angebaut werden (Grenzbebauung).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr 25A BauGB)

Schnitthecken als Einfriedung
Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind entlang der an den Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden.

Baumpflanzungen
Einzelbaumpflanzung auf privaten Grundstücken
Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 4 oder ein Obstbaum gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Kronentraufe je Baum ca 20 qm. Insgesamt sind somit 67 Bäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Einzelbaumpflanzung auf öffentlichen Flächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 6 in einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr 15 BauGB)
Die zu erhaltende Vegetation innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist fachgerecht im Stile der Monschauer Heckenlandschaft zu pflegen. Der dazugehörige Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Der Gesamtbereich des geplanten Kinderspielplatzes ist im Urzustand zu belassen. Der Bereich der geplanten Parkanlage ist als Extensivrasenfläche mit einer Einsaat gemäß Regelsaatmischung herzureichten.

8. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs.1 Nr 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke der WA 3 und WA 4 ist gemäß § 51a Landeswassergesetz dezentral auf den einzelnen Grundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Dabei ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 6.00 m zu benachbarten Gebäuden einzuhalten. Ist eine Versickerung aus hydrologischen Gründen nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.

## HINWEISE

1. Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Gestaltungssatzung.

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

3. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R= Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert (Stand: November 2015)

5. Altlastenverdachtsflächen
Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei unter den Nummern 5403/1033 und 5403/1035 im Altlastenkataster der Städteregion Aachen geführte Verdachtsflächen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Imgenbroich Nr.8 - 3.Änderung "Anpassung Steinrötsch II/ Rulertsweg" gem. § 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen:
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) , zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S 954)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW, S. 878))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl.I S.2542) zuletzt geändert durch Art.4 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S 185)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 GV NRW S 926) zuletzt geändert am 16.03.2013

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-änderung gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 II BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 I BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durch-geführt.

Gleichzeitig wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB über die Planung informiert.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan




© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2012

# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr.8 - 3.Änderung "Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg"

Gemarkung Imgenbroich, Flur 8

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

14. Februar 2017