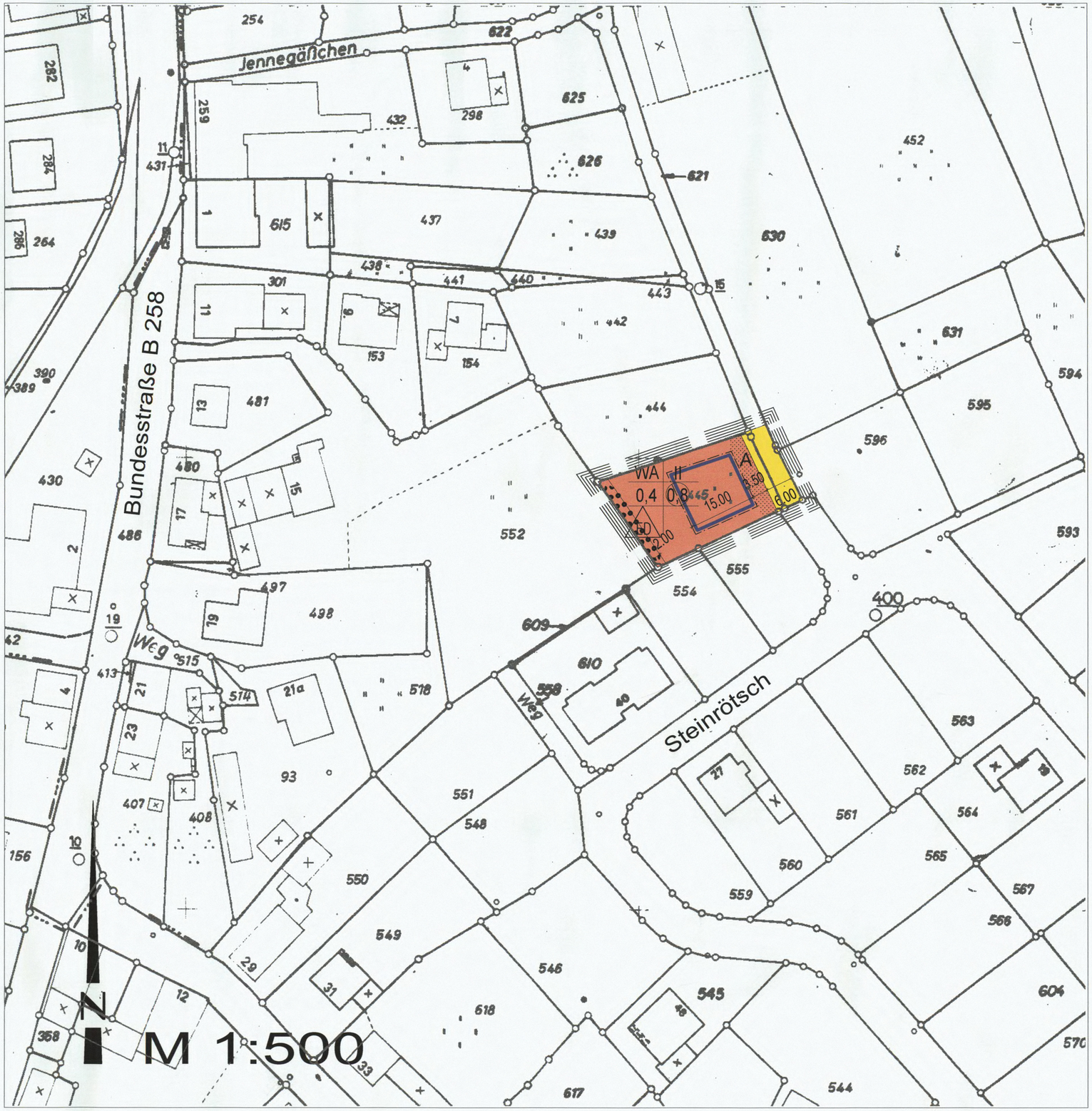
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr.13



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 Grundflächenzahl
   - (0,8) Geschossflächenzahl
   - II Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. Verkehrsflächen
   - Strassenverkehrsflächen
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
   - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - A Flächen mit besonderen textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (siehe Textteil)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
1.2. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
2.1. 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 Verlängerungen der Garagenlängsachse - ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
2.2. Auf den Teilflächen A der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
In den Teilflächen sind ausnahmsweise zulässig:
· Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen
· Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe
· Allgemeine Zufahrten (Zugänge) und einzelne Stellplätze

3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN
3.1. Sockelhöhe
Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,7 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
3.2. Traufhöhe / Firsthöhe
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,0 m, die Firsthöhe auf max. 10,0 m (gemessen zwischen der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens und der Trauflinie bzw. Firstlinie) begrenzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
3.3. Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, wenn die Einhaltung der festgesetzten allgemein gültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung des Gebäudes zwingend erfordern.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Buchenbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls ist nachzupflanzen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 20° bis 45°, bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

HINWEIS:
Zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 13 wird zeitgleich eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

RECHTGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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.
GEMEINDEVERORDNUNG (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666 / SGV. NW. 2023) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
BAUORDNUNG (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256, berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S.439) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

....., den .....

.....
(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am/vom .....
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Monschau, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Monschau, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Monschau hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom... ... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.
Monschau, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien
EBV Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung
52134 Herzogenrath Roermonder Str. 63
Telefon 02407/51473 Telefax 02407/51397