BEBAUUNGSPLAN NR. 14

IMGENBROICH – AM WERNERS HOF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- TH: max. 4,20 — Traufhöhe z. B. max. 4,20 m
- FH: max. 8,50 — Firsthöhe z. B. max. 8,50 m
- Traufhöhe und bezogen auf die mittlere Geländehöhe der geplanten überbaubaren Fläche
- Firstrichtung

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Zweckbestimmung: M — Mischnutzung
- Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt
  zulässig:
  Müllfahrzeuge, An- u. Ablieferungsverkehr
  Rettungsfahrzeuge u. Polizeifahrzeuge

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhalten: Baum
- zu erhalten: Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  St Stellplätze
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. A § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 14 Imgenbroich – Am Werners Hof

1.1 Mischgebiet
Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen

1.2 Allgemeines Wohngebiet 1
Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zulässig sind, sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 die Nutzungsarten 1 – 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.
Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 (Tankstellen) sind unzulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet 2
Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig: Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zulässig sind, sind gem. § 1 Abs. 6 die Nutzungsarten der Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig.
Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

2. Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung §§ 16, 18 u. 19 BauNVO
Für die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten baulichen Nutzungen maximal zweigeschossiger offener Bauweise gelten die im Bebauungsplan eingegebenen Trauf- u. Firsthöhen als Höchstmass. Diese liegen im WA 1 bei Traufhöhe bei 5,70 m, bei Firsthöhe bei 10,00 m und bei WA 2 bei Traufhöhe bei 4,20 m, bei Firsthöhe bei 8,50 m ü. Höhenbezugspunkt. Die Traufliniie wird ermittelt als Schnittpunkt der aufsteigenden Aussenwand (aussen) und der Oberkante Dachhaut.

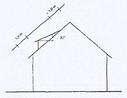
3. Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch ausserhalb der überbaubaren Flächen sowie der vorgegebenen privaten Stellplätze zulässig. Die befestigten Flächen der ebenerdigen Stellplätze, Stellplatzzufahrten sowie aller Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen bzw. zu belassen.

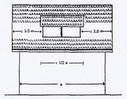
4. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 a BauGB
Für Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen werden den Flurstücken Nr. 639, 517, 423, 237 der Flur 9 sowie den Parzellen Nr. 334, 9, 10 und 11 der Flur 8, Gemarkung Imgenbroich, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zugeordnet. Zu dieser Zuordnung gehören auch die festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, Flurstück 41 aus Gemarkung Imgenbroich, Flur 8.

5. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Als Flächen für Massnahmen zum Schutz und zur Pflege ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dient das Flurstück Nr. 41 aus Gemarkung Imgenbroich, Flur 8, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen ist eine mindestens 5.500 m² grosse Fläche als Obstwiese anzulegen. Die Artenauswahl muss nach beiliegender Baumliste des Kreises Aachen erfolgen. Es sind hochstämmige Bäume regionaler (Eifeler) Arten (siehe Pflanzliste des landschaftspflegerischen Begleitplanes) auszuwählen und im Rasterabstand von 10,00 m zu pflanzen und jährlich zu schneiden. Ausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.1 Entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze auf den Parzellen Nr. 517, 423, 237 und 334 (Flur 9, Gemarkung Imgenbroich) ist ein 4,00 m bzw. 5,00 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Es gilt die in der Anlage 1 beigefügte Pflanzliste, überwiegend sind die unter den lfd. Nr. 1 – 6 und vereinzelt die unter den lfd. Nr. 7 – 20 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig. Die jeweils zulässigen Pflanzenarten sind in beliebigen Anteilen, jedoch ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet, in lückenloser, geschlossener Form und in ökologisch sinnvoller hoher Dichte anzupflanzen und unverseht zu erhalten; der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen (Ersatzpflanzung). Es sind ausschliesslich Qualitäten 2 x verpflanzt mit Ballen im Raster 1,00 x 1,00 m zu pflanzen.
6.2 Entlang der neuen Grundstücksgrenzen ausserhalb des vorgenannten Gehölzstreifens sind Einfriedungen mit Buchenhecken (Rotbuche – Fagus sylvatticae), Endwuchshöhe h = 1,20 m, vorzunehmen. Im Bereich der Wendemöglichkeiten der Planstrasse ist mit dieser Pflanzung ein Abstand von der Strassenbegrenzungslinie zur Schnittaussenseite der Hecke von 0,50 m einzuhalten. Zur Erschliessung der Grundstücke ist eine maximale Unterbrechung der Hecke einheider von 1 x 5,00 lfd. m oder 2 x 2,50 lfd. m zulässig.
6.3 Je Gebäude ist ein hochstämmiger Obstbaum regionaler Sorte lt. Pflanzliste anzupflanzen (Anlage 2)

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
7.1 Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfussbodens baulicher Anlagen darf höchstens 0,70 m über Geländeanschnitthöhe liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Ausserwände der baulichen Anlage.
7.2 Ausnahmen können hiervon zugelassen werden,
a) 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.
b) bei Grundstücken, die tiefer liegen als die vorbeiführende Strasse, kann die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfussbodens baulicher Anlagen bis zu 0,70 m über der Strassenkrone liegen. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Strassenachse.





8. Dachgauben
8.1 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur hinsichtlich der Abmessungen entsprechend den vorstehenden zeichnerischen Festsetzungen zulässig, wobei die Dachneigung der Gaube mindestens 22° betragen soll. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden. Die Dachgauben dürfen nicht im First beginnen.
8.2 Bei Winkelgebäuden ist ein Mindestabstand von der Kehle von 1 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Aussenwand sowie bei Winkelgebäuden und bei Walmdächern ein Mindestabstand vom Grat von 3 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Ausserwand zu bemessen.
8.3 Bei allen Gebäuden müssen im Traufbereich vor der Dachgaube noch mindestens zwei Reihen Dachziegel vorhanden sein (s. Skizze).
8.4 Bei denkmalwerten Bauten können wegen der Beibehaltung der historischen Form Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

Hinweise:
1. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren. Sie sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumassnahme fertigzustellen.
2. Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei < 3,00 m unter Flur. Für fertiggründete Bauwerke sind entsprechend bauliche Massnahmen zur Bauwerksabdichtung vorzunehmen.

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

Die geometrische Eindeutigkeit der Baulleitplanung wird bestätigt.

..... den .....

.....
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 11.03.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 Imgenbroich – Am Werners Hof aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde von 28.03.-08.04.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Monschau, den 09.04.2003

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Baulleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03. bis 24.03.2003

Monschau, den 09.04.2003

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 13.05.2003 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23.06.2003 bis 23.07.2003 öffentlich aus.

Monschau, den 24.07.2003

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Monschau hat in der Sitzung am 14.10.2003 den Bebauungsplan Nr. 14 Imgenbroich – Am Werners Hof gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 15.10.2003

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskasten der Stadt Monschau vom 16.11.2003 bis 16.01.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 11.12.2003

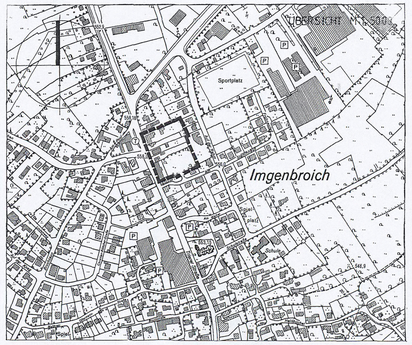
.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
GEMEINDEORDNUNG (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
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1997 (BGBl I S. 689) 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)

Anlagen:
1. Begründung mit Anlagen
2. Überschlägliche Eingriffsbilanzierung

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings • Büro für Architektur und Stadtplanung • Ruweg 13 • 52152 Simmerath



Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

Bereich Imgenbroich – Am Werners Hof

Gemarkung Imgenbroich Flur 13

M 1:500

Stand: April 2003