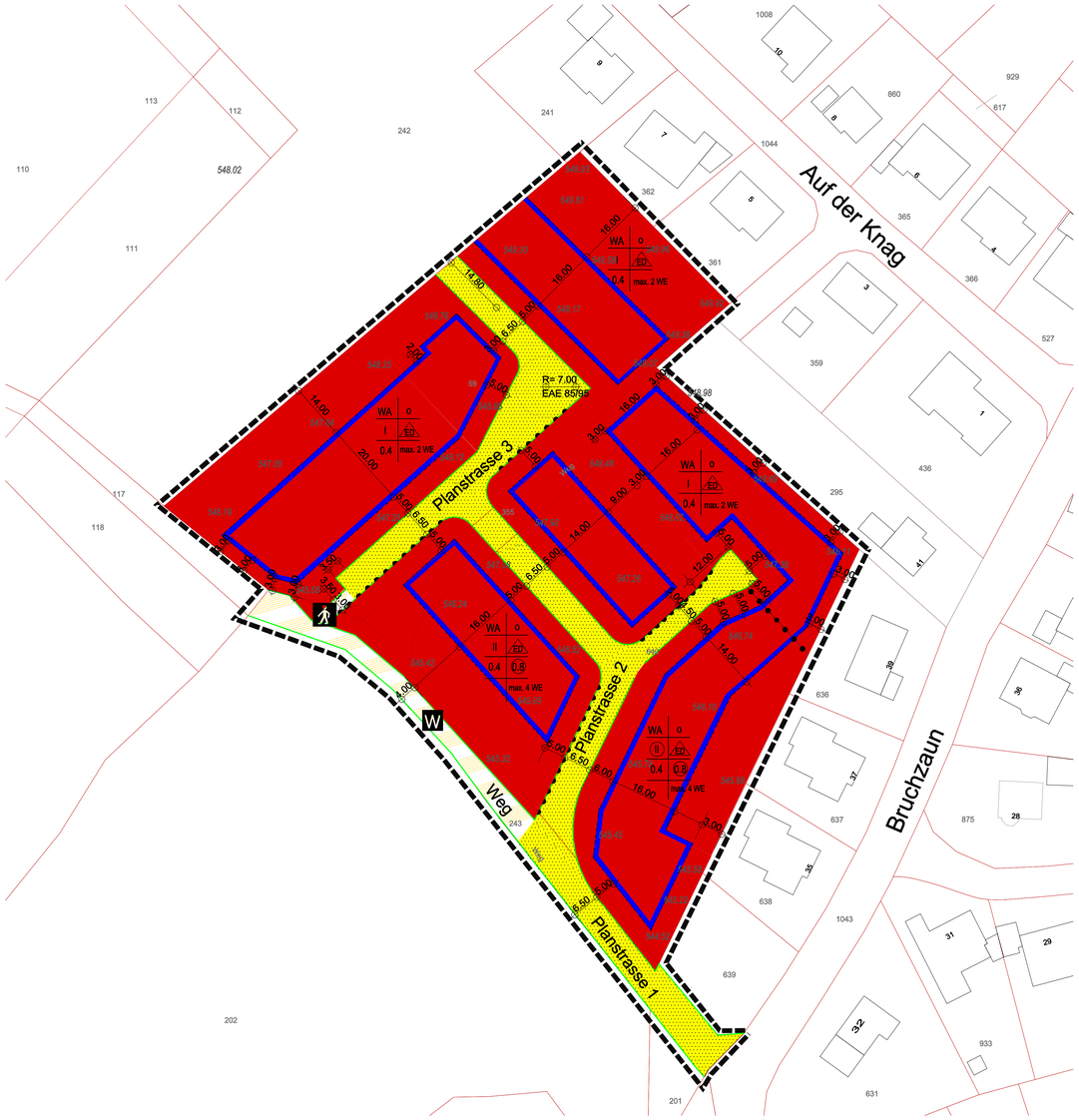
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

BRUCHZAUN - AUF DER KNAG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse , zwingend

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

max. 2 WE — maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

Bauweise, Baugrenzen

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

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuse zulässig

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

W — Wirtschaftsweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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 (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Parzellierungsvorschlag, nachrichtlich

400,00 — natürliche Geländehöhe über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.2 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Traufe und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück. Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.00 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50 m und eine Firsthöhe von maximal 11.50 m.
- *Bezugshöhe ist die jeweilige mittlere NN-Höhe bezogen auf das jeweilige Baugrundstück.*
- *Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.*

2.2 Maximale Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Innerhalb der maximal eingeschossig zulässigen Bebauung sind maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.
- Innerhalb der maximal oder zwingend zweigeschossig zulässigen Bebauung sind maximal 4 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird.

Ausnahmsweise können Garagen innerhalb der vorgenannten 5.00 m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe Hecke gemäß der Pflanzliste 1 gepflanzt wird.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune und Stellplätze. Ausnahmsweise können Garagen innerhalb der vorgenannten 5.00 m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe Hecke gemäß der Pflanzliste 1 gepflanzt wird.

4. Stellplatznachweis (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 (4) Bau-gb i.V. mit § 86 (4) BauO NRW

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

5.1 Heckenpflanzungen zu benachbarten Grundstücken und Wirtschaftswegen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Auf den zu angrenzenden Baugrundstücken weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch die Grenzbebauung (Garagen) von maximal 9.00 m Länge unterbrochen werden.

Ferner ist eine Unterbrechung für ein Gartenhaus von maximal 5.00 m Länge gestattet. Bei gegenüberliegenden Grundstücken sind die Gartenhäuser so zu positionieren, dass lediglich eine Lücke von maximal 5.00 m in der Hecke entsteht.

Keine Hecke ist dort zu pflanzen, wo bereits vorhandene Heckenstrukturen oderGehölzhecken vorhanden sind.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

5.2 Heckenpflanzungen zu angrenzenden Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Auf den zu angrenzenden Planstraßen weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt.

Die Hecken dürfen durch Zufahrten / Wege auf einer Länge von maximal 7.00 m unterbrochen werden.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

5.3 Baum- / Obstbaumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Trittrasenfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die verbleibenden Gartenflächen als Trittrasenflächen oder als gärtnerische Anlagen herzurichten (keine Steinfelder).

6. Schutzfestsetzungen für Landschaftselemente

6.1 Feldgehölzhecke

Der Traufbereich der Feldgehölzhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, darf weder durch Bebauung (z.B. Gartenhäuser) noch durch Überschüttungen (z.B. Bodenlagermieten während der Bauzeit) verdichtet werden.

6.2 Schutzfestsetzungen aus dem Artenschutz

Zum Schutz der Amphibien des westlich des Plangebiets nachgewiesenen Lebensraumes ist bereits vor Beginn der Erschließung westlich des Wirtschaftsweges ein permanenter Amphibienzaun zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der abgebildeten Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen.

Baum- und Heckenpflanzungen sowie die gärtnerischen Anlagen sind spätestens ein Jahr nach der Baumaßnahme fertig zu stellen.

6.4 Festsetzungen zu den Pflegemaßnahmen

Die Laubbäume sind regelmäßig zu pflegen.

Obstbäume erhalten in den ersten 10 Jahren einmal jährlich einen Erziehungsschnitt - im Anschluss ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen.

7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 87.940 ÖW ist über das Ökokonto der Stadt Monschau, geführt bei der ULB der Städteregion Aachen zu belasten.

Die zu belastende Maßnahme ist: "Ökologische Waldumgestaltung" in Monschau-Konzen, Kranzbruchvenn. Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592 - "Kranzbruchvenn"/Fichtenhorst mittleres Baumholz beseitigen - vorerst Nutzungsverzicht mit Pflegefestsetzung - ggfls. weitere höherwertige Entwicklung zu Traubeneichen-Hainbuchenwald.

8. Pflanzlisten

8.1 Pflanzliste 1: Schnitthecken als Einfriedung

Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60-100 cm

8.2 Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken - Laubbäume

Acer campestere	(Feldahorn)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus ylvatica	(Rotbuche)		

Pflanzqualität: Hochstamm 8-10 STU, 2 verpflanzt, mit Ballen

8.3 Pflanzliste 3: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken - Obstbäume

A) Apfel	C) Pflaume/Mirabelle
Aachener Hausapfel	Große grüne Reneclaude
Danziger Kantapfel	Hauszwetsche
Rheinischer Bohnapfel	Nancymirabelle
Jakob Fischer	
Jakob Lebel	D) Süßkirsche
Klarapfel Printenapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Frühe Rote Meckenheimer
B) Birne	Gelsepitter
Clapps Liebling	Große Schwarze Knorpelkirsche
Frühe aus Travaux	
Gellerts Butterbirne	E) Sauerkirsche
Gute Graue	Ludwigs Frühe
Münsterbirne	Morellenfeuer

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Städteregion Aachen Verwendung finden.

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. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Alle anfallenden Oberflächenwasser werden gedrosselt über ein namenloses Gewässer in den Laufenbach eingeleitet.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

4. Geologie

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

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert (Stand: 06.Mai 2016).

6. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (ASP I und II).
Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: ASP I - 05.11.2014, ASP II 04.01.2016).

7. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) beantragt werden.
Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 11.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 "Bruchzaun-Auf der Knag" gem. § 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum .....
durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 21.06.2015 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-änderung gem. § 3 I und § 4 I BauGB frühzeitig zu beteiligen.

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

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

Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

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

Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 21.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 "Bruchzaun-Auf der Knag" gem. § 2 BauGB erneut aufzustellen.
Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum .....
durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-änderung gem. § 3 II und § 4 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 06.09.2016 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)

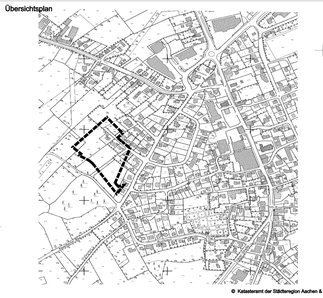
Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB l S. 2414) , zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S 1722), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
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 (Bau) 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. 870))
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

Erarbeitung des Bebauungsplan: 13-32-B

Blumgasse 41 | 52156 Monschau | T:02472.621-8511 | F:02472.621-4402

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2014

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 19.1 BRUCHZAUN - AUF DER KNAG

M 1 : 500

Satzungsbeschluß