

M 1 : 500

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete
- Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- z. B. 0,4 Grundflächenzahl
- z. B. 0,6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- z. B. II max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfeld)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse

nicht zulässig.
Die Tierhaltung ist auf 0,5 Großvieheinheiten (1 Großvieheinheit entspricht 500 kg Tierlebendmasse) je 250 m² voller Grundstücksfläche begrenzt.
b. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

nicht zulässig.
b. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Begrenzung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO
Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke darf eine maximale Höhe von 0,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.
Trauf- und Firsthöhe
Zulässig ist
a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,25 und eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m,
b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m,
Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufenhöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäudeaußenwand (außen).

2.2. Staffelgeschosse sind unzulässig.

3. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen
3.1 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 klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstraßen in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ umbauten Raum zulässig.

3.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Teilflächen sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
In den Teilflächen B sind ausnahmsweise zulässig:
- Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen
- Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Fläche ist auf der gesamten Länge eine einreihige Rotbuchenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Gehölze der gleichen Art nachzupflanzen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufflächе entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

6. Hecken sowie zusätzliche Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf Grundstücken, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erstmalig bebaut werden, Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dieser Festsetzung kann auf einer Länge von max. 6,0 m für die Errichtung von Zufahrten und Zugängen entlang der vorderen Grundstücksgrenze sowie auf einer Länge von max. 9,0 m für die Errichtung von Grenzgaragen entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze abgewichen werden.
Ebenfalls ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a oder b BauGB ausgewiesenen Flächen angrenzen.
Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils 1 heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Annäherungssichtfeld)
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten und Zugänge sowie Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m.

8. Sonstige Festsetzungen
Gewässerschutz
Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, sind innerhalb des Dorfgebietes und Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.

HINWEISE:

1. Gestaltung baulicher Anlagen
Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 wird zeitgleich eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

2. Altlastenverdachtsfläche
Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen ist im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Kataster-Nr. 5403/0047 - ehemaliges Tankstellengrundstück Trierer Straße 61- registriert).
Es handelt sich bei diesem Altstandort um eine ehemalige Rheinpreußen-Tankstelle, die ungefähr 1967 ihren Betrieb einstellte. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen oder Bescheinigungen von Fachbetrieben über die Außerbetriebnahme von Tankanlagen liegen nicht vor.
Der Kreis Aachen hat eine Gefährdungsabschätzung durch einen sachverständigen Gutachter beauftragt. Sollte sich der Verdacht bestätigen und besteht Handlungsbedarf, sind entsprechende Maßnahmen auf dem ordnungsrechtlichen Verfahrensweg abzuwickeln.

Anlage 1
Pflanzlisten:
Artenliste 1 (Bäume):

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Roterle
Betula pendula Sandbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Artenliste 2:
Schnitthecken

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)Rotbuche
Ligustrum vulg. Liguster

Pflanzqualität:
Heckenpflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 80-100 cm

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mind. 200 cm
Bei Straßenbäumen: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) in der derzeit gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 436), in der derzeit gültigen Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 223), in der derzeit gültigen Fassung.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlagen: November 2005

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

.....
Dipl.-Ing. W. Leisse
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 05.07.2005 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplan Konzen Nr. 2 aufzustellen.
Der Beschluß wurde vom 15.08.2005 bis 15.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den 16.09.2005

.....
(Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 15.08.2005 bis zum 15.09.2005.
Gleichzeitig wurde auch den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Monschau, den 16.09.2005

.....
(Bürgermeister)

In seiner Sitzung am 20.12.2005 beschloss der Bau- und Denkmalpflegeausschuss, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 09.01. bis 09.02.2006. Gleichzeitig erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit, sich zu äußern.
Monschau, den 10.02.2006.

.....
(Bürgermeister)

Am 07.02.2006 beschloss der Bau- und Denkmalpflegeausschuss, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 a BauGB in der Zeit vom 16.02. bis 02.03.2006 erneut auszulegen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt.
Monschau, den 03.03.2006

.....
(Bürgermeister)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Monschau am 04.04.2006 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 21.04. bis 31.05.06 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.
Monschau, den 31.05.06

.....
(Bürgermeister)

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Konzen Nr. 2
5. Änderung "Brenneck II"

STAND: 07. Februar 2006