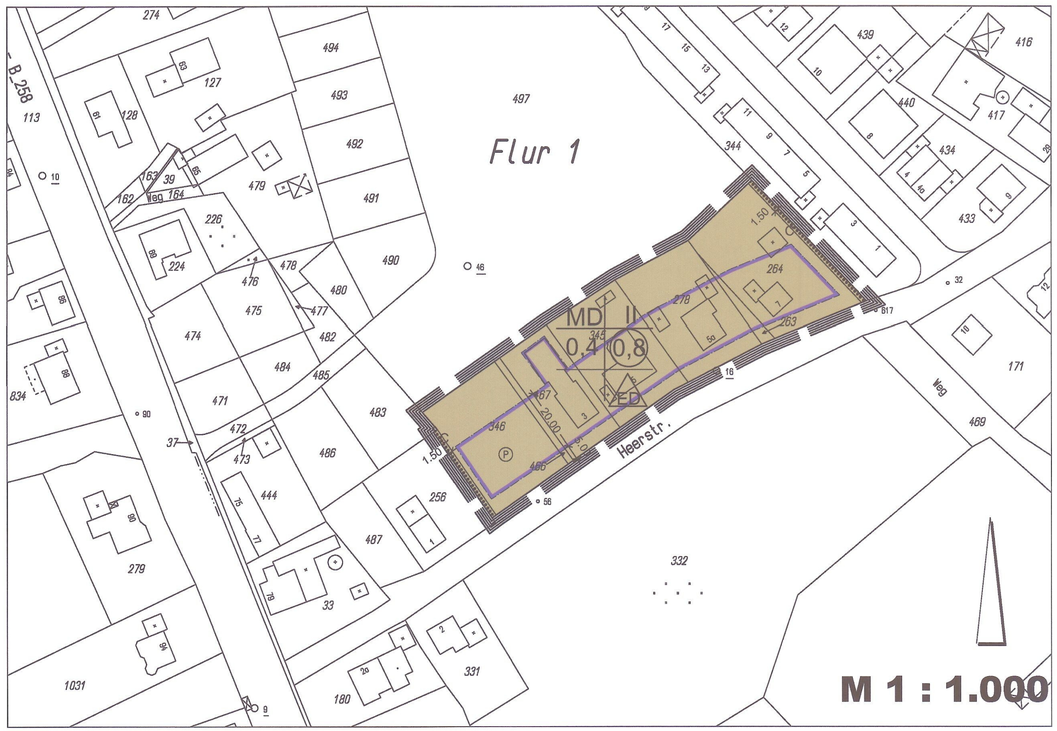
STADT MONSCHAU

B-Plan Konzen Nr. 2 / 8. Änderung "Heerstraße"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II — max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

C — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

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.

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.

Traut- 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 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 Kronentraufläche 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.

5. 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.

6. 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

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

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

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 NRW. 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 08.05.2000, GV NRW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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

Stand der Planunterlagen: März 2007

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

(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 12.06.2007 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 23.06.2007 bis zum 22.07.2007 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 23.07.2007

(Bürgermeister)
i. V. K.-H. Lambertz

Gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.06.2007 bis zum 22.07.2007.

Zeitgleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den 23.07.2007

(Bürgermeister)
i. V. K.-H. Lambertz

Der Rat der Stadt Monschau hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 in seiner Sitzung am 04.09.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 05.09.2007

(Bürgermeister)
i. V. K.-H. Lambertz

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 15.09.2007 bis 14.10.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den 15.10.2007

(Bürgermeister)
i. V. K.-H. Lambertz

Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung