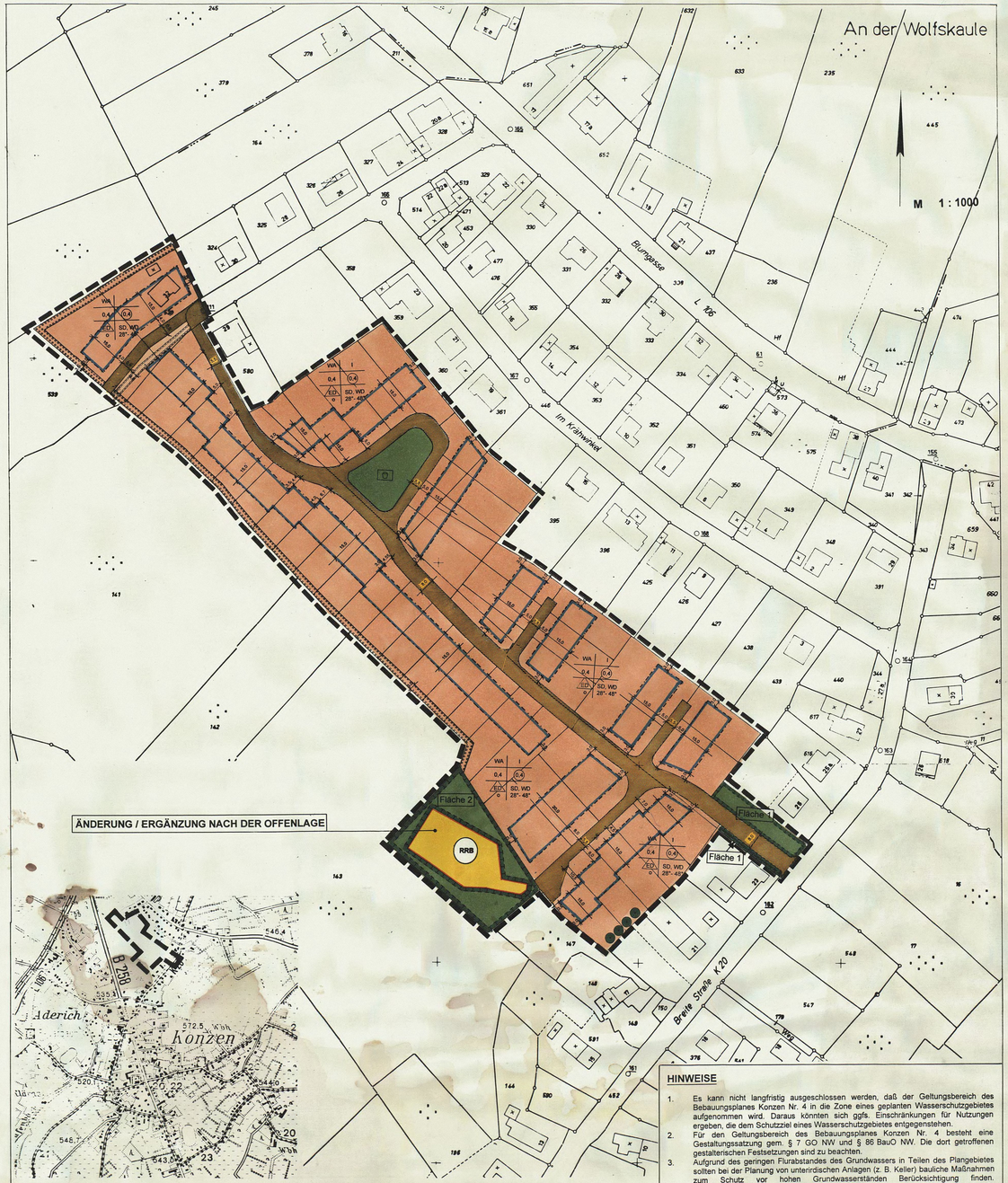
STADT MONSCHAU - BEBAUUNGSPLAN KONZEN Nr.4 „IM KRÄHWINKEL“ -1.ÄNDERUNG-

NACH OFFENLAGE GEÄNDERTE FASSUNG



HINWEISE

1. Es kann nicht langfristig ausgeschlossen werden, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 4 in die Zone eines geplanten Wasserschutzgebietes aufgenommen wird. Daraus könnten sich ggfs. Einschränkungen für Nutzungen ergeben, die dem Schutzziel eines Wasserschutzgebietes entgegenstehen.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 4 besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 7 GO NW und § 86 BauO NW. Die dort getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind zu beachten.
3. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers in Teilen des Plangebietes sollten bei der Planung von unterirdischen Anlagen (z. B. Keller) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen - auch zeitweiliges Abpumpen - sowie schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auszuschließen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,4) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

SD — Satteldach

WD — Walmdach

28°- 48° — Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

SONSTIGES

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Monschau / mit Garagen und Carports gemäß textl. Festsetzung Nr. 2 überbaubar (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ERGÄNZUNG NACH DER OFFENLAGE

Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen ~~sowie innerhalb der sonstigen dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen~~ zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nur ab einer Bautiefe von 5 m - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie - und bis 30 m³ umbauten Raum zulässig.

2. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ~~innerhalb der sonstigen dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen~~ sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptanlagen zulässig. Vor jeder Garage/Carport muß ein Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen dem Abschluß der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

3.1. Sockelhöhe
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke bzw. der Erdgeschoßbodenplatte je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche, festgesetzt.

3.2. Traufhöhe
Die Höhe der Trauflinie darf 4.00 m über Oberkante der Rohbaukellerdecke bzw. der Erdgeschoßbodenplatte nicht überschreiten. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) und der Oberkante Dachhaut.

3.3. Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über der Oberkante der Rohbaukellerdecke bzw. der Erdgeschoßbodenplatte festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als lebende Schnitthecken zulässig. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Pflanzenliste A zu entnehmen. Dies gilt nicht für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung 4.2.).

4.2. Gebietseingrünung zum Außenbereich
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich geschlossene freiwachsende Hecken anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Innerhalb der Hecken ist je Grundstück 1 Baum zu pflanzen oder vorhandene Bäume sind zu erhalten. Die Pflanzenarten sind der Pflanzenliste A zu entnehmen. Herbizide und Düngemittel dürfen in diesen Bereichen nicht eingesetzt werden.

4.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche 1 ist mit Pflanzen der Pflanzenliste B dicht zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Niedrige Gehölze sind außen und höher werdende Gehölze innen zu pflanzen, um einen stufigen Aufbau der Pflanzungen zu erhalten. Die Heister werden in den inneren Bereichen im Abstand von 5 m bis 10 m gesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche 2 ist als Obstwiese mit ortstypischen Sorten und einem Pflanzabstand von ca. 10 m anzulegen. ~~Unterirdische Regenrückhalteanlagen sind ausreichend mit Erde zu überdecken, um eine entsprechende Bepflanzung zu ermöglichen.~~

4.4. Straßenbäume / Spielplatz
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind 20 Bäume der Artenliste B zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit einer Rotbuchenhecke einzufassen. Mindestens 70 % der Spielplatzfläche ist als Extensivwiese zu gestalten (Spielwiese mit Spielgeräten). In diesem Bereich sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume der Artenliste B zu pflanzen. Maximal 30 % der Spielplatzfläche dürfen von Sandkästen und wassergebundenen Wegeflächen o.ä. eingenommen werden.

4.5. Gärten
Auf jedem Baugrundstück ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Bäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2. ein weiterer Baum (Hochstamm) der Pflanzenliste B anzupflanzen oder vorhandene Bäume zu erhalten.

4.6. Vorhandene Bäume
Vorhandene Bäume, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt sind oder innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen erhalten werden, sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Artenliste A (Hecken):

Buche
Eiche
Hainbuche
Esche
Ahorn
Weißdorn
Vogelbeere
Haselnuß
Holunder

- Sträucher, 2 x v., o. B., mind. 60 - 100
- Heister, 2 x v., m. B., mind. 150

Artenliste B (Gärten, öffentliche Grünflächen, Straßenbäume):

Bäume
Acer campestre
Acer pseudo-platanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Euonymus europaea
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Quercus robur
Rhamnus catharticus
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus minor
Ulmus laevis
Feldahorn
Bergahorn
Sandbirke
Hainbuche
Pfaffenhütchen
Rotbuche
Liguster
Stieleiche
Kreuzdorn
Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feldulme
Flatterulme

Sträucher
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Prunus avium
Prunus padus
Rosa canina
Salix caprea
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Heckenkirsche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Hundsrose
Salweide

Obstbäume
Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Qualität der Gehölze:
- Sträucher, 2 x v., o. B., mind. 60 - 100
- Heister, 2 x v., m. B., mind. 150
- Straßenbäume, 3 x v., m. B., mind. 200 - 250

STREICHUNGEN NACH DER OFFENLAGE

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 17.März.....1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.
Der Beschluß wurde am 7.April.....1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den.....14.April.....1998

Bürgermeister — Ratsmitglied — Stadtdirektor

Den Bürgern wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.April.....1998 bis 20.Mai.....1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 20.April.....1998 bis 20.Mai.....1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Monschau, den.....25.Mai.....1998

Bürgermeister — Ratsmitglied — Stadtdirektor

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 17.März.....1998 beschlossen, den Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.April.....1998 bis 20.Mai.....1998 öffentlich ausgelegen.

Monschau, den.....25.Mai.....1998

Bürgermeister — Ratsmitglied — Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 16.Juni.....1998 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den.....22.Juni.....1998

Bürgermeister — Ratsmitglied — Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 8.August.....1998 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung als Satzung in Kraft getreten.

Monschau, den.....20.August.....1998

Bürgermeister

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

Die geometrische Eindeutigkeit der Bauleitplanung wird bestätigt.

....., den.....19.....

(Öff. bestellter Vermessungsingenieur)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neu- regelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NW S. 1199)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.Oktober 1995 (GV NW S. 982)

Entwurf und Bearbeitung dieses Bauleitplanes erfolgten durch

Norbert Metz
Immobilien GmbH
Rosenmorder Str. 83
D-52134 Herzogenrath
Telefon 02407/61-04
Telefax 02407/8455