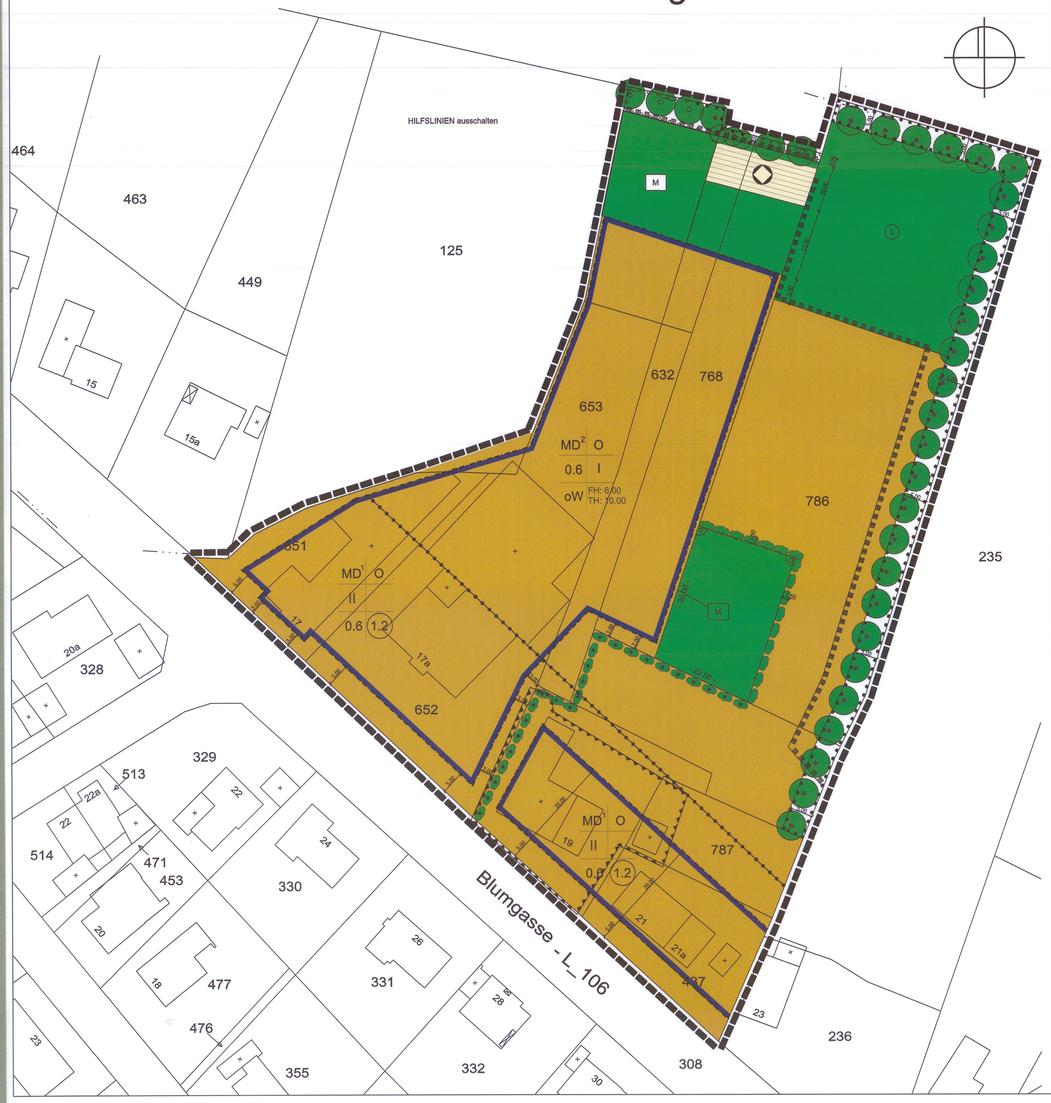
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Konzen Nr. 5 - 2. Änderung
Bereich Blumgasse



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 1 BauNVO)

- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- ow kein Wohnen

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmass
- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Gestalterische Festsetzungen

- TH: max. 6,00 Traufhöhe z. B. max. 6,00 m
- FH: max. 10,00 Firsthöhe z. B. max. 10,00 m
- Trauf- u. Firsthöhen sind bezogen auf die mittlere Geländehöhe der geplanten überbaubaren Fläche

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

- Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen f. Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Ablagerung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: M Mustergarten mit Teichanlage u. Kinderspielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
- Erhalten: Bäume
- Erhalten: Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts, nachrichtlich
- L Landschaftsschutz

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 u.Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. A § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   MD 1 + MD 2 Dorfgebiet
   1.1 Gem. § 5 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO dient das Dorfgebiet den grundsätzlich zulässigen Nutzungen, Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
   a) Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
   b) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
   c) Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
   d) Betriebe mit Intensivtierhaltung
   1.2 Von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 allgemein unzulässig.
   1.3 In dem mit MD 2 festgesetzten Dorfgebiet ist Wohnen gem. § 9 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 u. 3 unzulässig.
2. Mass der baulichen Nutzung
   2.1 Für die geplanten eingeschossigen Baukörper im MD 1 ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 6,00 m über Bezugspunkt zulässig.
   Für den Bereich des MD 2 gelten die im Plan festgesetzten Trauf - und Firsthöhen als Höchstmass. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte einer Wand über natürlichem Gelände. Die Traufhöhe wird ermittelt als Schnittpunkt der aufsteigenden Aussenwand (aussen) und der Oberkante Dachhaut.
   2.2 Grundflächenzahl GRZ
   Als Mass der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 eine im Dorfgebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
   2.3 Geschossflächenzahl GFZ
   Im Bereich des MD 1 wird aufgrund der dort möglichen zweigeschossigen Bebauung eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
   2.4 Bauweise, Baugrenzen
   Zur flexiblen Stellung der Gebäude begrenzen Baugrenzen ein maximales Baufenster innerhalb der als MD 2 ausgewiesenen Fläche. Die Baugrenzen im MD 1 liegen im Abstand vom 6,00 m parallel zur Strassenbegrenzungslinie und weisen ein 20,00 m tiefes Baufenster aus .
3. Grünordnerische Festsetzungen
   3.1 Innerhalb des Plangebietes sind auf den gekennzeichneten Bereichen Rotbuchen-Schnitthecken (fagus sylvatica) mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
   3.2 Innerhalb des Plangebietes ist der vorhandene Baum- und Heckenbestand zu erhalten, und von jeglicher Anschüttung freizuhalten. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu beachten.
   3.3 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein externer, ortsnaher Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft von 8.786 Biotopwertpunkten.
4. Anlagen für Ablagerungen
   Für die in einem Dorfgebiet notwendigen Einrichtungen von Lagerstätten und Schüttboxen für die dort zulässigen Gewerbebetriebe wurde im Bebauungsplan eine Fläche für Ablagerungen im nördlichen Plangebiet festgesetzt.
5. Landschaftsschutz
   Der Geltungsbereich des durch Verordnung vom 30. 6. 1998 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes ragt zum geringen Teil in das Plangebiet ein. Die Festsetzung ist deshalb nachrichtlich übernommen.
6. Fläche für die Landwirtschaft
   Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird mit der entsprechenden Festsetzung fortgeschrieben.
7. Private Grünfläche
   Die Ausweisung der privaten Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Mustergarten" festgesetzt.

B) Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

1. Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwässer sind zur Bewässerung der ausgewiesenen Mustergärten und damit zur indirekten Versickerung vorzusehen.
2. Die Dimensionierung des Speichervolumens der Zisternen ist abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Entsprechend ist im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung diese Anlage nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

C) Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Grundwasserstand
   Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher bei tiefgegründeten Bauwerken eine beson dere Abdichtung gegen Wasser empfohlen.
3. Altlasten
   Die Fläche wird unter Nr. 5403-1001 im Altlastenkataster des Kreises Aachen geführt.
4. Erdbebenzone
   Die Fläche liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Massnahmen ist zu beachten.

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings ◦ Büro für Architektur u. Stadtplanung ◦ Rurweg 13 ◦ 52152 Simmerath
Tel.: 02473 - 931913 Fax: 02473 - 931914
planungsbuero-krings@gmx.de www.planungsbuero-krings.de

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

Die geometrische Eindeutigkeit der Baulei tplanung wird bestätigt.

Monschau, den .....

.....
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.05.07 bis 20.06.2007 öffentlich aus.
Aufgrund des Beschlusses des Bau- und Denkmalpflegeausschusses vom 05.07.2007 wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 13.08.2007 bis 13.09.2007 erneut öffentlich ausgelegt.

Monschau, den 13.09.2007
.....
Bürgermeister

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.09.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Konzen Nr. 5 - 2. Änd. aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ~~am~~ vom 05.10.-05.11.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Monschau, den 10.11.2006
.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Monschau hat in der Sitzung am 06.03.2007 den Bebauungsplan Konzen Nr. 5 - 2. Änd. gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 05.06.2007
.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10.2006 bis 05.11.2006 .

Monschau, den 10.11.2006
.....
Bürgermeister

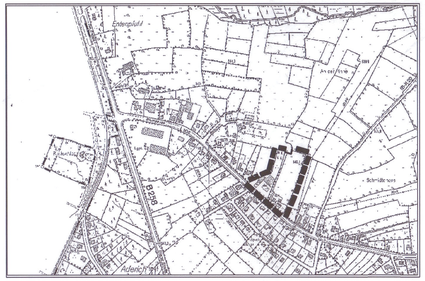
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom 15.09.2007 bis 14.10.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 15.10.2007
.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 1. 07. 2005
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 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
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. 09. 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1939, 1380)
GEMEINDEORDNUNG NRW (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
WASSERGESETZ (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

Anlagen: 1. Begründung mit Anlagen und Umweltbericht
2. Bodengutachten



Stadt Monschau
Bebauungsplan Konzen Nr. 5 - 2. Änderung
Bereich Blumgasse

M 1 : 500

Satzungsbeschluss