STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 6 - WOLFSKUHL



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

MD[1] Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung (s. Textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

TH Traufhöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche Mitte Gebäudeaussenwand

FH Firsthöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche Mitte Gebäudeaussenwand

2 WE neben Gewerbeeinheiten max. 2 Wohneinheiten zulässig

Bauweise, Baugrenzen

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

O offene Bauweise (§ 22, 2 BauNVO)

ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22,2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Einfahrt

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

Hecke

öffentliche Grünflächen

Erhaltung:

Baum

Hecke

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

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

Für Wohngebäude zulässig sind ausschliesslich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 48° (s. auch Textl. Festsetzungen)
Für Neben- und Wirtschaftsgebäude zulässig sind ausschliesslich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° - 48° (s. auch Textl. Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD Dorfgebiet
Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 5 BauNVO wird für den Geltungsbereich Dorfgebiet MD festgesetzt.
Folgende Nutzungseinschränkungen sind zu beachten:
MD[1] nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
MD[2] nicht zul ässig sind die unter MD[1] genannten Nutzungen sowie Wohnen

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Alle baulichen Anlagen innerhalb und ausserhalb (Nebenanlagen u. Garagen) der überbaubaren Flä chen sind, einschliesslich aller Dachaufbauten, unterhalb der angegebenen Trauf- und Firsthöhen anzulegen. Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist die Höhe Mitte Strasse Wolfskuhl / Mitte Gebäude.
2.2 Grundflächenzahl GRZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebiet -Bereichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebi et-Bereichen eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
2.4 Wohneinheiten WE
Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise
Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Regelungen der Grundstückszufahrten zu beachten.

5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Heckenbestand
Die im Plangebiet vorhandenen Weissdornhecken sind zu erhalten und in die geplanten Neupflanzungen zu integrieren. Zur Auffüllung der Lücken sind ebenfalls Weissdorne zu verwenden.
5.2 Ersatzpflanzungen
Bäume, Sträucher und Hecken, die als zu erhaltend festgesetzt sind, sind nach deren Abgang umgehend, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
5.3 Hecken
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Weissdorn- Schnitthecke auf eine Mindesthöhe von 2,00 m und eine Mindestbreite von 0,80 m hochzuziehen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
5.4 Zufahrten
Je Baugrundstück ist eine Unterbrechung der anzupflanzenden Hecke von 4,00 m zulässig.
5.5 Kronentraufbereiche
Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind von jeglicher Bebauung und 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.
5.6 Obstbaumpflanzungen
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lt. beiliegender Obstbaumliste zu pflanzen.
Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 8.-12 cm, die den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.
- Der Abstand zwischen den Obstbäumen und der Abstand zu anderen Bäumen muss mindestens 10 m betragen
- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern
- Es ist ein Erziehungsschnitt (1 x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmässiger Pflegeschnitt erfolgen.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Sollte bei einer späteren Kontrolle festgestellt werden, dass keine regelmässige Pflege erkennbar ist, so kann dies zu einer Aberkennung der Wiederherstellungsmassnahme bzw. zu einer Neufestsetzung anderer Ausgleichsmassnahmen führen.
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

5.7 Ortsrandeingrünung
Auf dem im Plangebiet ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung wie folgt vorzunehmen:
- es ist eine Rasterbepflanzung in einem Abstand von 1,00 m x 1,00 m vorzunehmen
- das Nachbarrechtsgesetz mit den entsprechenden Abstandsflächen ist einzuhalten.
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist ggfls. Vor Verbiss durch Weidevieh zu schützen (z. B. Weidezaun).
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1- 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Es ist eine zonierte, freiwachsende Pflanzung vorzusehen. Bäume sind mit einem Anteil von 5 % zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.8 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein externer, ortsnaher Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft von 12.300 Biotopwertpunkten.

6. Bodenschutzmassnahmen
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze (Grösse je Stellplatz mindestens 2,25 m x 5,50 m) nachzuweisen.

C Gestalterische Festsetzungen
1. Dächer
1.1 für Wohngebäude:
zulässig sind ausschliesslich:
- Satteldach
- Walmdach und Krüppelwalmdach
Pultdach nur, wenn dieses an ein Gebäude mit zulässiger Dachform angegliedert wird oder wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden

Mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.
Unzulässig sind Nurdachhäuser.

1.2 für Garagen und Nebenanlagen:
zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis zu 48°. Unzulässig sind Nurdachgebäude.

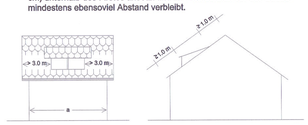
1.3 Ausrichtung der Dachneigung:
Die Neigungen der Flächen eines Daches sind zueinander im gleichen Winkel auszubilden. Bezugspunkt beider Schenkel ist die Achse, die senkrecht im First angelegt wird.

1.4 Dachüberstand:
Der Dachüberstand beträgt, ausser bei Nebenanlagen, mindestens 0,40 m

1.5 Abweichungen:
Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind zulässig bei:
- Bauten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder Hallen, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen, mit einer Dachneigung von 10° bis 48°
- Erneuerung der Dachkonstruktion im Rahmen des Bestandsschutzes sowie bei An- und Umbauten zur Anpassung an den Bestand für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende bauliche Anlagen.

1.6 Dachgauben und Dacheinschnitte:
1.6.1 Dachgauben sind ausschliesslich zulässig auf eingeschossigen baulichen Anlagen:
- mit einer Dachneigung von mindestens 22° bei Satteldachgauben
- mit einer Dachneigung von mindestens 17° bei Schleppdachgauben

in Ihrer Abmessung entsprechend den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist und die Summe all Ihrer Ansichtsflächen auf einer Gebäudeseite die Hälfte der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten darf, wenn sie mindestens zwei Reihen Dachziegel (ca. 40 cm) unterhalb des Firstes ansetzt und im Traufbereich vor der Gaube mindestens ebensoviel Abstand verbleibt.



1.6.2 Bei Winkelgebäuden ist für Gauben ein Mindestabstand zur Kehle von 1 m einzuhalten. Dieser Abstand bemisst sich von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche d er Gauben verlaufenden Aussenwand zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Aussenwand.
1.6.3 Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand vom Grat von 3 m einzuhalten, gemessen von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Aussenwand.
1.6.4 Für Dacheinschnitte gelten bis auf die Regelungen zulässiger Dachneigungen die gleichen Bestimmungen.

1.7 Es sind ausschliesslich anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

2. Fassaden
Es sind ausschliesslich Fassaden aus Holz, Putz und Bruchstein und Kombinationen aus diesen Materialien zulässig.
Klinker sind maximal in einem Anteil von 20 % der Gesamtfassade zulässig.

D Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG
1. Dachflächenwasser
Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwasser sind oberflächig in die Entwässerungsleitung einzuleiten, die das gesamte Plangebiet an die ortsnah verlaufende Kall anbindet. Diese Leitung wird über den zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
2. Oberflächenwasser privater Flächen
Alle privaten Oberflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

E Hinweise
1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Grundwasserstände
Im Bereich dieses Bebauungsplanes herrschen erhöhte Grundwasserstände. Tiefgegründete Bauwerke sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechend baulich zu sichern.
3. Behandlung von Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
4. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
5. Betriebe u. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen
Betriebe und Anlagen gem. BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO, in denen mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des § 19g WHG umgegangen wird, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Heizungsanlagen.
6. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2. Fassaden
Es sind ausschliesslich Fassaden aus Holz, Putz und Bruchstein und Kombinationen aus diesen Materialien zulässig.
Klinker sind maximal in einem Anteil von 20 % der Gesamtfassade zulässig.

D Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG
1. Dachflächenwasser
Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwasser sind oberflächig in die Entwässerungsleitung einzuleiten, die das gesamte Plangebiet an die ortsnah verlaufende Kall anbindet. Diese Leitung wird über den zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
2. Oberflächenwasser privater Flächen
Alle privaten Oberflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

E Hinweise
1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Grundwasserstände
Im Bereich dieses Bebauungsplanes herrschen erhöhte Grundwasserstände. Tiefgegründete Bauwerke sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechend baulich zu sichern.
3. Behandlung von Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
4. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
5. Betriebe u. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen
Betriebe und Anlagen gem. BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO, in denen mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des § 19g WHG umgegangen wird, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Heizungsanlagen.
6. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings
Büro f. Architektur u. Stadtplanung
Rurweg 13 52152 Simmerath

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 25.05.2006 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13.02.06 bis zum 13.03.2006 öffentlich aus.

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

Monschau, den 14.03.2006
(Bürgermeister)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 25. 10. 2005 beschlossen, den Bebauungsplan Konzen Nr. 6 gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 14.11.05 bis zum 14.12.05 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 15.12.2005
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 15.11.2008 bis 15.12.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den 16.12.2008
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 15.04.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 16.04.2008
(Bürgermeister)

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 I BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.05 bis 21.12.05 durchgeführt.

Gleichzeitig wurden auch die Behörden gem. § 3 I BauGB über die Planung informiert.

Monschau, den 15.12.2005
(Bürgermeister)

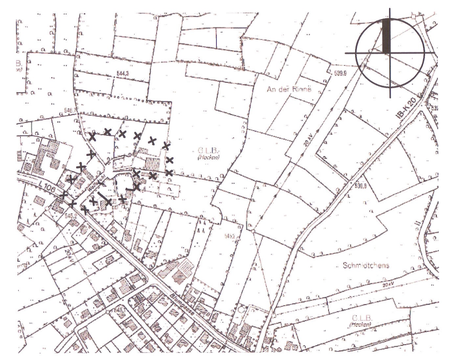
Die Planungsunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung. Die geometrische Eindeutigkeit der Baulei-planung wird bestätigt.

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

Rechtsgrundlagen:
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GEMEINDEORDNUNG (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 (BauONW) 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
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1997 (BGBl I S. 689) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
WASSERGESETZ (WG) für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)

Anlagen:

1. Begründung mit Anlagen
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



M 1 : 5000

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 6

Bereich: Wolfskuhl

Gem. Konzen Flur 4 M 1:500

Satzungsbeschluss