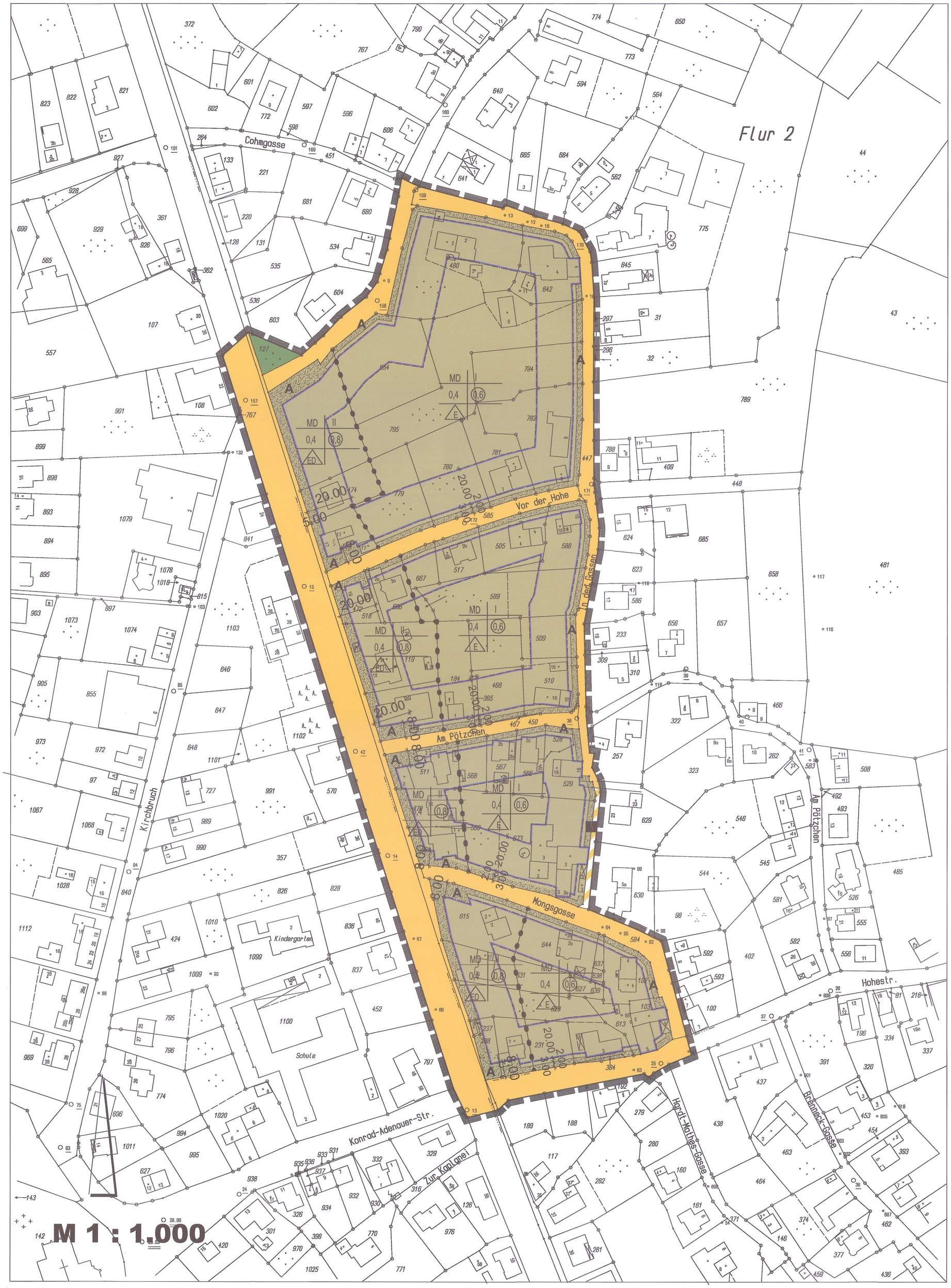
STADT MONSCHAU

B-Plan Konzen Nr. 7 "Hohestraße / Breitestraße"



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

z. B. (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A — Geltungsbereich der nicht überbaubaren Flächen (Straßenbegleitgrün)

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.
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. Liegt die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche unterhalb des vorhandenen Geländes, darf die Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.
Trauf- und Firsthöhe
Zulässig ist
a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,25 m 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).

3. Einschränkung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

Auf den Teilflächen A der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen, Carports 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 A sind ausnahmsweise zulässig:
· Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen,
· Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe
· allgemeine Zufahrten (Zugänge) und Stellplätze
· Werbeanlagen

4. Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken

Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf Grundstücken, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erstmalig bebaut werden und deren Grenzen noch nicht bepflanzt sind, 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 Erschließungsstraßen sowie auf einer Länge von max. 9,0 m für die Errichtung von Grenzgaragen entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze abgewichen werden.

5. Sonstige Festsetzungen

Gewässerschutz
Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, sind innerhalb des Dorfgebietes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.
Niederschlagswasser
Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Falls dies aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist, können diese Abwässer der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

HINWEISE:

Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.
Bodenschutz
Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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	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 09.05.2000, 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 Plangrundlage: Januar 2007

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

.....

(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 28.11.2006 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 04.12.2006 bis zum 04.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Monschau, den 05.01.2007

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 15.09.2007 bis zum 14.10.2007.
Gleichzeitig wurde auch den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellunganhme gegeben.

Monschau, den 15.10.2007

.....
Bürgermeister

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 19.02.2008 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 03.03.2008 bis zum 09.04.2008. Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.
Monschau, den 10.04.2008

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Monschau hat diese Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 24.06.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 25.06.2008

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 28.06.08 bis 31.07.08 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den .....

.....
Bürgermeister

Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung mit Umweltbericht