STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 8 BLUMGASSE "RWZ GELÄNDE"



Planzeichenerklärung

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

MD¹ Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung (s. Textliche Festsetzungen)

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

FH max. 7,50 m maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

TH max. 6,00 m maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

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

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

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

Grünflächen, privat

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

Hecke

Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 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)

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: nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

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 Flächen sind, einschließlich aller Dachaufbauten, unterhalb der angegebenen Trauf- und Firsthöhen anzulegen. Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist die Höhe Mitte gewachsene Geländeoberfläche / 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 0,6 festgesetzt.
   2.3 Geschossflächenzahl GFZ
   Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebiet - Bereichen eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen
   3.1 Hecken
   Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist bei (A) eine Rotbuchen - Schnitthecke auf eine Mindesthöhe von 2,00 m über Geländeoberfläche und eine Mindestbreite von 0,80 m hochzuziehen.
   Bei (B) ist eine Rotbuchenhecke bis auf eine Mindesthöhe von 1,00 m über Geländeoberfläche und eine Mindestbreite von 0,50 m hochzuziehen . Diese Hecke (B) ist mit Durchwachsen alle 8,00 m mit einer Mindeststammhöhe von 2,50 m zu versehen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
   3.2 Zufahrten
   Je Baugrundstück ist eine Unterbrechung der anzupflanzenden Hecke von 6,00 m zulässig.
   3.3 Obstbaumpflanzungen
   Entsprechend der zeichnerischen Darstellung 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.

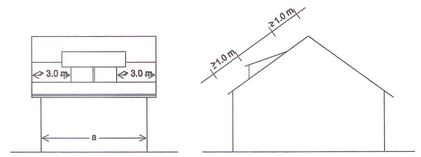
B Gestalterische Festsetzungen

1. Dächer
   1.1 für Wohngebäude:
   zulässig sind ausschliesslich:
   - Satteldach
   - 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 einer 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 0,20 m, höchstens 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 Dachkonstrution 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 der 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.

   1.8 Solaranlagen
   Module von Solaranlagen sind innerhalb einer Dachfläche zusammenhängend in eine Richtung zu installieren. Spiegelnde Kollektoren sind unzulässig.

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.
   Fassaden, Fenster- u. Türanlagen in Signalfarben (z. B. RAL 1003, RAL 3001, RAL 5005, RAL 6032 oder ähnlich) sind unzulässig.

C Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Schallimmissionsprognose
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Schallimmissionsprognose.
3. Grundwasserstände
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Schallimmissionsprognose.
   Im Bereich dieses Bebauungsplanes herrschen erhöhte Grundwasserstände. Tiefgegründete Bauwerke sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechend baulich zu sichern.
4. Behandlung von Schmutzwasser
   Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
5. Bodendenkmale
   Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
6. Betriebe u. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen
   Betriebe und Anlagengem. 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.
7. Geologie
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

KRINGS
Architektur + Stadtplanung
Hammerstrasse 11 52152 Simmerath

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 4. 7. 2012 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-änderung gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 26.01.12 bis zum 27.02.12 öffentlich aus.

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

Monschau, den 28.09.2012

(Bürgermeisterin)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 7. 12. 2011 beschlossen, den Bebauungsplan Konzen Nr. 8 gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 06.03.12 bis zum 26.04.12 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 27.04.2012

(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom 10.06.2013 bis 11.06.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 18.06.2013

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.02.2013 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 20.02.2013

(Bürgermeisterin)

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 I BauGB wurde in der Zeit vom 06.03.12 bis 26.04.12 durchgeführt.

Gleichzeitig wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB über die Planung informiert.

Monschau, den 27.04.2013

(Bürgermeisterin)

Die Planungsunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung. Die geometrische Eindeutigkeit der Bauleitplanung 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. 1987 (BGBl I S. 889) 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
3. Schallimmissionsprognose
4. Artenschutzrechtliche Prüfung



Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 8

BLUMGASSE "RWZ GELÄNDE"

Gem. Konzen Flur 4 M 1:500

Satzungsbeschluss

29. 1. 2013