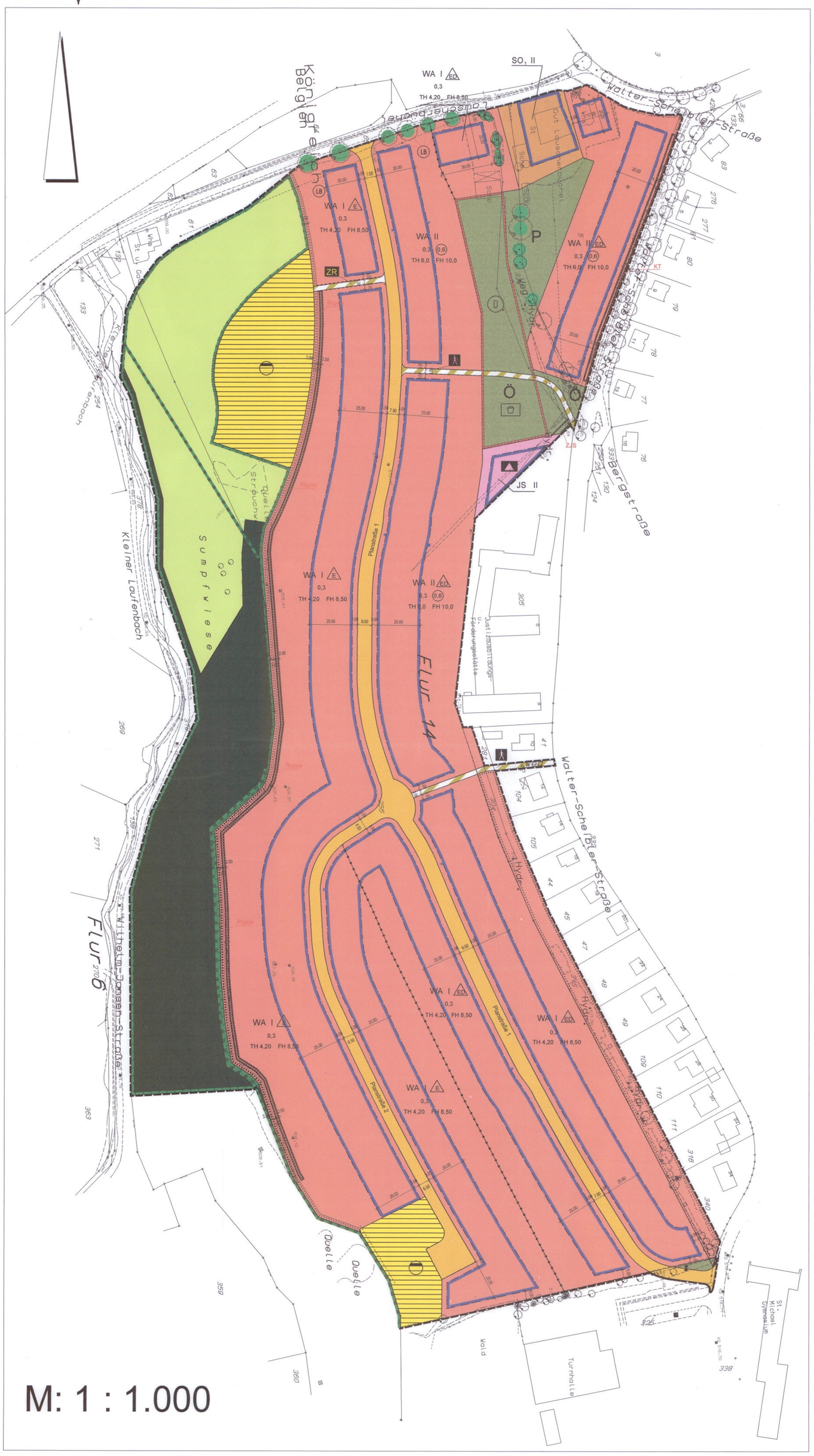
Stadt Monschau Bebauungsplan Nr. 2 - Haag -



M: 1 : 1.000

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete WA (gem. § 4 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

SO_1 — Sondergebiete - SO 1 (gem. § 11 BauNVO) "Ländliches Wohnen und Erholung"

Das sonstige Sondergebiet dient dem ländlichen Wohnen und der Erholung. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen,
- Fremdenbeherbergung,
- landwirtschftliche Nutzungen, die nicht dem Haupterwerb dienen. ~~Die Anzahl der Großvieheinheiten ist auf maximal 5 GVE begrenzt.~~ ~~Hobbytierhaltung (z. B. Kleinvieh und Hautiere)~~
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens je Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Aussenwand, an der das Gelände im Mittel am Höchsten liegt (siehe Abb. 1). Als natürliches Gelände gilt die örtliche Geländeaufnahme des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Bedorf, Alsdorf, aus dem Jahre 2002. Die erforderlichen Höhen sind durch Interpolation der dargestellten Höhenlinien zu bestimmen. Der Höhenlinienplan ist Teil des Bebauungsplans und als Anlage dem Bebauungsplan zugefügt.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne des Abs. 1 abweichendes Maß von 1,00 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern.



Abb. 1

Baugebiete, für die die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt ist:

WA I TH 4,20
WA I FH 8,50

- Traufhöhe:
  Die Höhe der Traufen darf 4,20 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Aussenwand (aussen) mit der Oberkante Dachhaut (Abb.2).
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen:
  Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 8,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens festgesetzt. (Abb.2)
- Die Drempelhöhe darf 1,25 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit einer einseitig geschossohen Wand im 1. OG, ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe der geschossohen Wand um 1,50 m zulässig.



Abb. 2

Baugebiete, für die die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist:

- Traufhöhe:
  Die Höhe derTraufen darf 6,0 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Aussenwand (aussen) mit der Oberkante Dachhaut (Abb.2).
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen:
  Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 10,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens festgesetzt (Abb.2).
- Drempel bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen Gebäuden über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- und Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2), für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorhandenen Baukörpers maßgebend.

SO_1 II — Sondergebiet SO1

Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2), für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorhandenen Baukörpers maßgebend.

3. Bauweise, Baugrenzen

ED — In den derart festgesetzten Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

E — In den derart festgestzten Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Pro Wohneinheit sind mind. drei Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit in einem Wohngebäude sind je zwei weitere Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen - für Garagen und Carpots - bis zu 3,00 m ist, innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze, zulässig.
Stellplatz auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von diesen Festsetzungen ausgeschlossen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

JS — Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: Justizschule
Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Erweiterung der benachbarten Justizschule.

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als öffentliche Fußwege

ZR — Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung des Regenrückhaltebeckens

Innerhalb dieser Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. Grünflächen

Grünflächen (gem. § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz

P — Privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für Landwirtschaft (gem. § 9 Abs 1 Nr. 18 a) BauGB)

Flächen für Wald (gem. § 9 Abs 1 Nr. 18 b) BauGB)

8. Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Die Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Nutzung zu extensevieren. Zur Beweidung der Flächen sind mind. 0,3 und maximal 1,4 GVE/ha notwendig bzw. zulässig. Die Ausbringung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausbringung von organischen Düngemitteln ist nur bis max. dem Dunganfall von 1,4 GVE/ha zulässig.

Die Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als naturnaher Buchenwald zu entwickeln. Die standortfremden Fichten werden sukzessive entnommen. Die Entwicklung des standorttypischen Hainsimsen - Buchenwaldes erfolgt hauptsächlich durch natürliche Sukzession. Zur Beschleunigung sind einzelne Trupppflanzungen mit Rotbuchen (Fangus sylvatica) anzulegen. An sonnigen Standorten im oberen Hangbereich sind vereinzelnt Traubeneichen (Quercus petrea) anzupflanzen. Bis zur Entwicklung einer geschlossenen Strauchschicht sind die spontan nachwachsenden Fichten regelmäßig zu entnehmen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzte Rotbuchenschnitthecke im Westen des Plangebietes ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgestorbene Pflanzen sind durch gleiches Pflanzmaterial (Fagus sylvatica) zu ersetzen.

Die gem. 9 Abs. 1 Nr 25 b) festgesetzen Einzelbäume und sonstigen Bepflanzungen (alte Rotbuchenhecke) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

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

In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen, östlich des Waldrandes, ist - mit Ausnahme der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zu erhaltenden Hecken - eine Anpflanzung einer mind. 2 m breiten Rotbuchen - Schnitthecke (Fagus sylvatica) mit Durchwachsern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grundstücksgrenzen der einzelnen Wohngrundstücke sind mit mind. 0,75 m breiten und mind. 1,25 m hohen Schnitthecken zu säumen. Auf den Grundstücksgrenzen zweier an einander stoßender Grundstücke ist lediglich eine Schnitthecke zu pflanzen. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung auf den Grundstücken gepflanzt werden. Die Pflanzen sind gem. der Pflanzartenliste zu wählen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder hochstämmiger Obstbaum der Pflanzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist das teilweise lückige Weißdorn-Gebüsch im Südosten des Plangebietes durch zweireihige Nachpflanzungen bodenständiger Sträucher gem. der Pflanzartenliste zu ergänzen.

Die Grundstückszufahrten und die Zugänge zu den Gebäuden sind mit Oberflächen zu versehen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Die Regenwasserrückhaltebecken der Flächen für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind als feuchte Hochstaudenfluren, Flutrasen und Feuchtpionierrasen - naturnah - anzulegen. Die verbleibenden Flächen im nordwestlichen Bereich sind mit heimischen Gehölzen gem. der Pflanzartenliste als Feldgehölze zu entwickeln. Die verbleibenden Standorte - in der südwestlichen Fläche - sind als extensivierte Magerweide zu entwickeln.

Die privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind als Fettweide zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist durch Anpflanzung von insgesamt 10 Bäumen (Eichen, Buchen und Eschen) zu ergänzen. Im Bereich des Bodendenkmals AC 128 sind ausschließlich flachwurzelnde Buchen anzupflanzen.

Pflanzartenliste		Anmerkung
Bäume		
Spitzahorn	Acer platanoides	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Hainbuche	Carpinus betulus	H
Sandbirke	Betula pendula	
Rotbuche	Fagus sylvatica	S, H, vorherrschend
Faulbaum	Frangula alnus	giftverdächtig
Esche	Fraxinus excelsior	
Traubeneiche	Quercus petrea	S, sornige Standorte
Stieleiche	Quercus robur	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	
Sträucher		
Hainbuche	Carpinus betulus	H
Hasel	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna	H
Stechpalme	Ilex aquifolium	giftig
Vogelkirsche	Prunus avium	
Schlehe	Prunus spinosa	
Hundsrose	Rosa canina	H
Ohrweide	Salix aurita	
Salweide	Salix caprea	
Besenginster	Sarothamnus scoparius	
Wasserschneeball	Viburnum opulus	

H Diese Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet.
S Diese Baumarten sind für die Bepflanzung der Baumscheiben an den Straßen besonders geeignet.

Obstgehölze
Eine umfangreiche Liste empfohlener Obstsorten in Kreis und Stadt Aachen sowie Angaben zu Bezugsquellen sind bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen erhältlich.

Äpfel
- Aachener Hausapfel
- Breitauge
- Danziger Kantapfel
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Kaiser Alexander
- Klarapfel
- Rote Sternrenette
- Seidenhemdchen

Birnen
- Münsterbirne

Pflaumen
- Althaus Reneclaude
- Große Grüne Reneclaude
- Hauszwetschge

Sonstige
- Holzapfel
- Mispel
- Quitte
- Wildbirne

Pflanzhinweise
Schnitthecken
Die mit "H" gekennzeichneten Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet. Für Hecken sind pro laufenden Meter mindestens 4 Pflanzen zu setzen.

Wildstrauchhecke, Gebüsche und Feldgehölze
Die Wildstrauchhecke ist aus einer Mischung von mindestens 5 verschiedenen Strauch- und Baumarten anzupflanzen. Einzelne Hainbuchen, Rot- oder Weißdorngehölze sowie Obstgehölze sind als Durchwachser zu entwickeln.

Für alle Anpflanzungen gilt:
- Dort wo das Platzangebot begrenzt ist, können schmalwüchsige Sorten der angegebenen Arten verwendet werden.
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
- Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.
- Bei Obstbäumen ist jährlich ein Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

N — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs 6 BauGB: Naturschutzgebiet "Kleines Laufenbachtal" gem. § 20 a),b) und c) LG

LB — Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs 6 BauGB: Geschützter Landschaftsbestandteil Hecken und Gehölzbestand gem. § 23 a),b) und c) LG

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Nachrichtliche Übernahme gem.§ 9 Abs. 6 BauGB: Umgrenzung des Bodendenkmals -mittelalterliche Wüstung Lauscheid - AC 128

10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

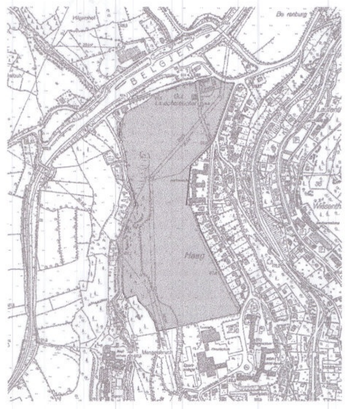
Rigole — Die Rigole dient der Oberflächenwasserbeseitigung. Die Trasse ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugusten aller Einleiter belastet. Die Rechte beziehen sich ausschließlich auf Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten.

ZJS — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Flächen für Gemeinbedarf: Zuwegung Justizschule

KT — Die Kanaltrasse dient zur Ableitung von Schmutzwasser. Die Trasse ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten aller Einleiter belastet.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 15 BauGB, soweit diese nicht schon durch die Nutzung, z.B. für Grünflächen, erkennbar sind. Auch die öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

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



Stadt Monschau Bebauungsplan Nr. 2 - Haag -

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I, S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I, S. 137), geändert durch das Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I, 137), zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, 1950),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132),

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I, 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NRW S. 962),

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 20.08.01 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde vom 24.08.01 ortsüblich bekanntgemacht.
Monschau, den 10.05.01
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 24.-29.08.01
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 21.04.01 bis 21.05.01
Monschau, den 10.05.01
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 24.03.03 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14.04. bis 14.05.03 öffentlich ausgelegen.
Monschau, den 15.05.03
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Monschau hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 15.07.03 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 12.03.04 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.
Monschau, den 16.01.2004
Bürgermeister

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

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

.....
(Vermessungsamt des Kreises Aachen)