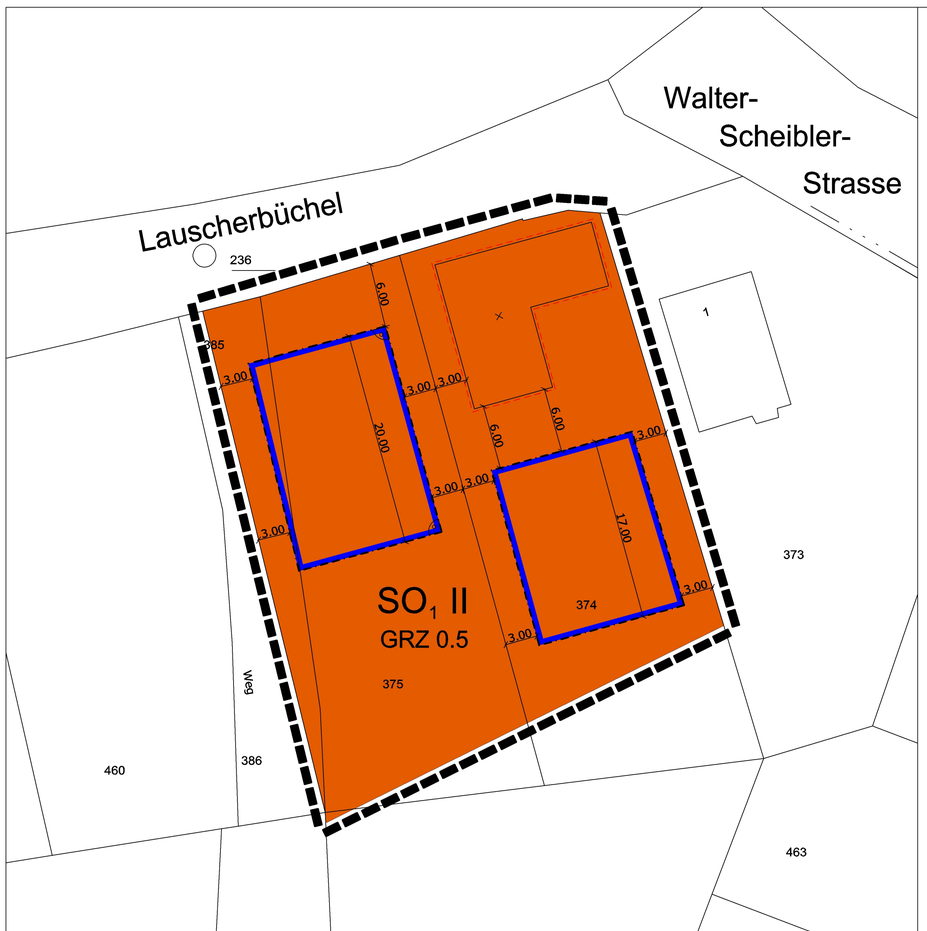
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Monschau Nr. 2 - 2. Änderung "Gut Lauscherbüchel"



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO "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
- Landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht haupterwerbsmäßig betrieben werden Hobbytierhaltung (z. B. Kleinvieh und Haustiere)
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Mass der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen
Höhe des Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des Erdgeschossrohbodens des Gebäudes darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (siehe Abb. 1).

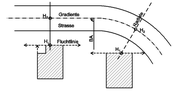


Abb. 1

Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone, darf die Oberkante des Gebäudes 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.



Abb. 2

- Traufhöhe: Die Höhe der Traufen darf 6,0 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut (siehe Abb. 2).
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen: Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 10.00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante es Erdgeschossrohbodens festgesetzt (siehe Abb. 2).
- Drempel und 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- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes), für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorgenannten Baukörpers maßgebend.

3. Stellplätze und Garagen

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

4. Grünordnerische Festsetzungen

Die Grundstücksgrenzen der einzelnen Wohngrundstücke sind mit mindestens 0,75 m breiten und mind. 1,25 m hohen Schnitthecken zu säumen. Auf den Grundstücksgrenzen zweier aneinander stoßender Grundstücke ist lediglich eine Schnitthecke anzupflanzen. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung gepflanzt werden. Pro Wohngrundstück sind zusätzlich mindestens zwei Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

B Hinweise

1. Gestaltungssatzung

Für diesen Bereich dieses Bebauungsplanes wird die rechtsgültige Gestaltungssatzung zum Bebauung splan Monschau Nr. 2 "Haag" nachrichtlich übernommen.

2. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

3. Bodendenkmalpflege
Gem. § 15, 16 Denkmalschutzgesetz ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

Planzeichenerklärung

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

SO_1 Sonderegebiet - SO_1 "Ländliches Wohnen und Erholung"

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
GRZ 0.5 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Garage, Werkstatt und Unterstand für landwirtschaftliches Gerät

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004(BGBl. I S. 14), 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. 7. 1994 (FV 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 1. 3. 2000 (GV NRW S. 256; berichtigt am 9. 5. 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 Planunterlage:

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

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Monschau Nr. 2 "Gut Lauscherbüchel" im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i. V. m. § 13 a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeister)

Gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum .....

Zugleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeister)

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeister)

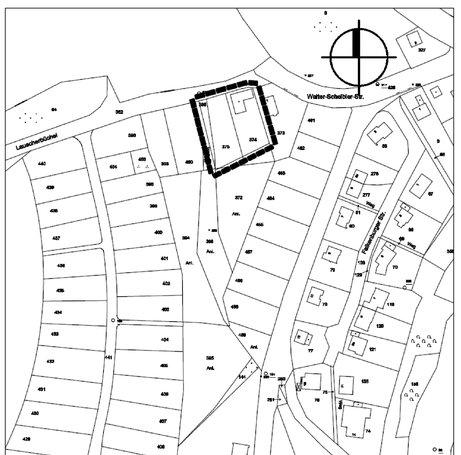
Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeister)

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Begründung



Übersicht

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings ◦ Büro für Architektur u. Stadtplanung ◦ Hammerstr. 11 ◦ 52152 Simmerath
Tel.: 02473 - 931913 Fax: 02473 - 931914
planungsbuero-krings@gmx.de www.planungsbuero-krings.de

Stadt Monschau

Bebauungsplan Monschau Nr. 2 - 2. Änderung

"Gut Lauscherbüchel"

M 1 : 250

Stand: Mai 2009