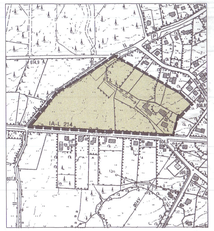
STADT MONSCHAU ORTSTEIL MÜTZENICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - IM BRAND/ZUM TORFMOOR -





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

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

(Öff. bestellter Vermessungsingenieur)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) in der zuletzt gültigen Fassung (vor dem 01.01.1998).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. IS. 1950) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) 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 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12. 1995 (GV NRW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 21.10.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 2 "Im Brand/Zum Torfmoor" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den 03.08.1998

Stadtdirektor — Bürgermeister — Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.1998 bis 10.09.1998. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt.

Monschau, den 11.09.1998

Stadtdirektor — Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss fasste in seiner Sitzung am 04.04.2000 den Aufstellungsbeschluss für den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Beschluss, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 20.11.2000 bis 20.12.2000 öffentlich ausgelegen.
Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der gleichen Zeit gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Monschau, den 21.12.2000

Bürgermeister — Ratsmitglied

Am 24.04.2001 beschloss der Bau- und Denkmalpflegeausschuss den geänderten Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen der Bauleitplanung vorgebracht werden können. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 07.05.2001 bis 21.05.2001.

Monschau, den 22.05.2001

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 19.09.2001 den Bebauungsplan Mützenich Nr. 2 "Im Brand/ZumTorfmoor" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.03.2002 bis 25.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 26.04.2002

Bürgermeister — Ratsmitglied

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung
52134 Herzogenrath — Roermonder Str. 63
Telefon 02407/5147-3 — Telefax 02407/51397

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

MD — Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Abwasser

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Spielplatz

ö — öffentlich

Flächen für Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A — Kennzeichnung der Maßnahmen, die auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 durchzuführen sind (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzungen)
Bauweise	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind

nicht zulässig: Nr. 4 Betriebe zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 9 Gartenbaubetriebe
Nr. 10 Tankstellen

2. Gebietsgliederung

Die Dorfgebiete nach § 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert:

In den Dorfgebieten MD1 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt

Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche liegen, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.
Ein derartiger Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

Firsthöhe

Als Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes ist höchstens 7,5 m zulässig.

4. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO sind, mit Ausnahme der Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn ihre Grundfläche 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreitet. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen die Garagen auch innerhalb der überbaren Flächen einen Stauraum von 5,00 m auf dem eigenen Grundstück aufweisen. Die Errichtung von Nebenanlagen in den übrigen Flächen, die für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist nicht zulässig.
Nebenanlagen und Einrichtungen - im Sinne des § 14 BauNVO - sowie Versiegelungen des Bodens sind innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens - parallel der Böschungsoberkante der Gewässer - nicht zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den derart festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen nicht zulässig. Während der Baumassnahme ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß 9 (1) Nr. 20 BauGB

Fläche A -Wildgehölzfläche-

Soweit auf der derart festgesetzten Fläche Gehölze vorhanden sind, sind diese dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der Ostseite der Fläche ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 80 m eine dreireihige, freiwachsende Hecke mit bodenständigen Gehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt. Zusätzlich sind auf 20 % der Flächen bodenständige Laubgehölze der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in Gruppen zu 15 bis 20 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Gruppe beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Ein Pflegeschnitt dieser Gehölzgruppen ist nicht zulässig. Ansonsten ist die gesamte, derart festgesetzte Fläche vollkommen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jegliche Pflegeeingriffe sind nicht zulässig.

Fläche B -Uferstreifen-

Das vorhandene Fließgewässer (Graben) ist zu erhalten und dauerhaft in seiner Funktion zu sichern. Sämtliche auf der derart festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Auf mindestens 10 % der Fläche sind bodenständige Laubgehölze gemäß der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Im Abstand von maximal 10 m ist ein mindestens 250 cm hoher, mindestens zweimal verpflanzter Roterlen-Heister (Alnus-glutinosa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Gehölze frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Verrohrung des Fließgewässers im Bereich MD2

In den Dorfgebieten MD 2 sind Verrohrungen des Fließgewässers (Graben) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an max. zwei Stellen zulässig. Die Breite der Verrohrung darf bei der ersten Querung 3 m und bei der zweiten Querung 6 m nicht überschreiten . Weitere Verrohrungen sind nicht zulässig.

Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Flächen C -Begrünung von Grundstücksrückseiten-

Auf den derart festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Eingrünung der Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksvorderseiten sowie eine seitliche Grundstücksgrenze je Baugrundstück sind auf der gesamten Länge mit Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fangus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
Die Hecke darf an den Grundstücksvorderseiten je Baugrundstück bis zu einer Gesamtlänge von 8 m für Einfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen (RRB)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind zweireihig bodenständige Laubgehölze der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Gehölze frühestens im Abstand von 10 Jahren zulässig.
Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Erdbauweise auszuführen.

Grünfläche (Spielplatz)

Mit Ausnahme des Zugangs sind entlang der Außenseiten des Spielplatzes auf der gesamten Länge Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen. Im Abstand von maximal 10 m ist eine hochstämmige, mindestens zweimal verpflanzte Rotbuche oder Hainbuche mit einem Srtammumfang von mindestens 10 cm in die Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölze sind mindestens einmal im jährlich fachgerecht zu pflegen.

PFLANZLISTE

Artenliste 1 -Laubbäume-

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
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: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200 cm oder entsprechende Forstware

Artenliste 2 - Obstbäume-

Apfelhochstämme:

Boskoop
Goldparmäne
Ontario
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Stemrenette

Birnenhochstämme:

Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Clapa Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:

Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Ontarioptlaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme:

sauer: Schattenmorelle
süß: Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität:

Hochstamm, Stammhöhe mind. 160 cm, Stammumfang mind. 7 cm

Artenliste 3 -Sträucher-

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinlea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 100 cm oder entsprechende Forstware

6. Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche

Die Parzelle Nr. 22 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wird im Altlastenkataster des Kreises Aachen mit der Nummer 5403/30 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Bei jedem Einzelbauvorhaben innerhalb des Planbereiches ist das Umweltamt des Kreises Aachen, A 70.4, Fachbereich Altlasten, zu beteiligen

7. Hinweis

Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplns ca. > 3,00 m unter Flur. Zum Schutz der unterirdischen Bauwerke sind ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig. Ein Abpumpen des Grundwassers - auch ein zeitweiliges - ist nicht gestattet.