STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Mützenich

Nr. 3A - 3.2 Änderung

"Baufenster Schiffenborn"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

MD I — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt:

Baum

Anpflanzen:

Rotbuchenhecke (fagus sylvatica)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD
   Nutzungseinschränkung
   Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   Das Mass der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (§ 19 BauNVO) für das Grundstück Parzelle 1239 und mit 0.4 für das Grundstück Parzelle 1240 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

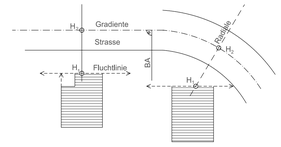
2.2.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.2.2 Fußbodenhöhe

a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze)



2.3 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der Baulichen Anlagen.

3. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

4. Grünordnerische Massnahmen

4.1 Der vorhandene und zu erhaltende Baum ist dauernd und unversehrt zu erhalten . Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Bebauung und Anschüttung freizuhalten.

4.2 An den Grenzen der Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. auch nachzupflanzen.
Ausnahmsweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen. Entlang der Strasse Bongert ist diese Heckenpflanzung auf mind estens 3,00 m Höhe als Windschutzhecke hochzuziehen. Alle übrigen Hecken sind mindestens auf einer Höhe von 1,20 m hochzuziehen.
Entlang der L106 ist die Erschließung der Grundstücke gemäß RASt und StV sowie die Einhaltung der Sichtdreiecke zu beachten.

4.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lt. beiliegender Obstbaumliste zu pflanzen. Diese Obstbäume sind als Hochstämme, 2 x verschult, Stammumfang mind. 8-12 cm, Qualität nach Anforderung des Bundes Deutscher Baumschulen auszuwählen. Sie sind an mindestens 2 Baumpfählen und mit geeignetem Bindematerial zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen. Ein Erziehungsschnitt ist in den ersten 10 Jahren 1 x jährlich durchzuführen. Danach erfolgen Pflegeschnitte. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.

Erarbeitung des Bebauungsplanes: 16-06-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Blumgasse 41 | 52156 Monschau | T:02472.621-8511 | F:02472.621-4402

HINWEISE

1. Gestaltungssatzung
   Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Gestaltungssatzung, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

2. Bodendenkmale
   Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. Bodenschutz
   Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
   Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
   Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
   Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

4. Geologie
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

5. Wasserwirtschaft
   Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
   Es ist zu einem konkreten Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis mit einem künftigen Bauantrag einzuholen.

6. Extern Ausgleichsmaßnahme
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmassnahme.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A-3.2 Änderung gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-änderung gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

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

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) , zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S 1722), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW. S.256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2014 (GV.NRW. S. 294)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW. S. 878))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S 2542) zuletzt geändert durch Art.4 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S 568) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S 185)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 GV NRW S 926) zuletzt geändert am 16.03.2013

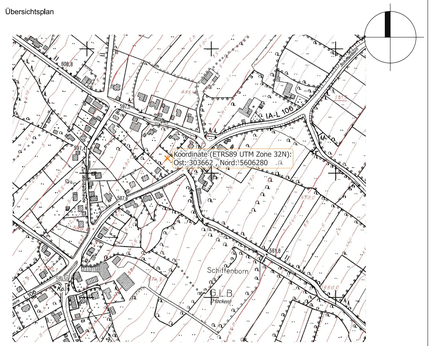
Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 I BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich

Nr. 3A - 3.2 Änderung

"Baufenster Schiffenborn"

Gemarkung Mützenich, Flur 18, Flurstücke 1239, 1240

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

30. August 2016