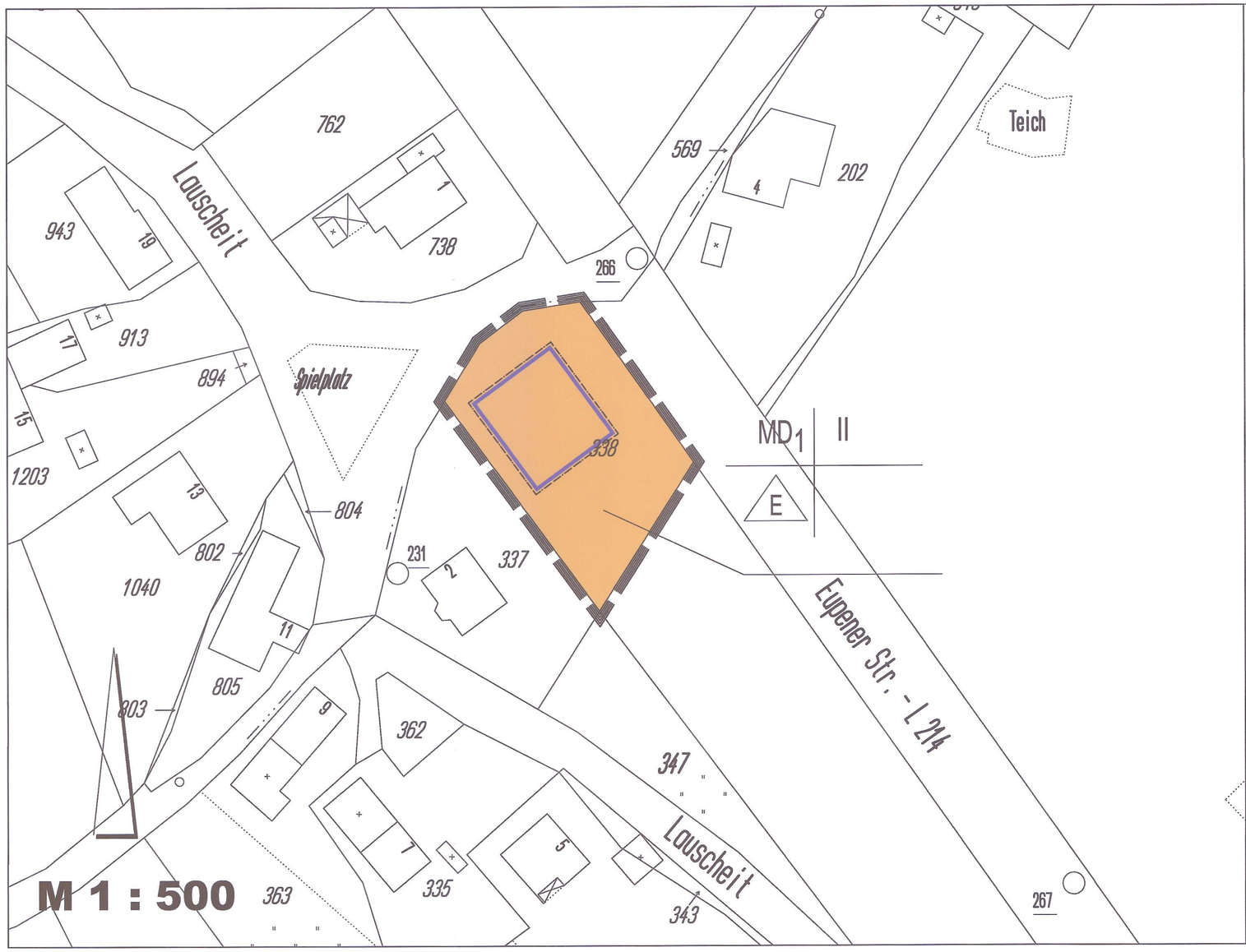
STADT MONSCHAU

B-Plan Mützenich Nr. 3 A / 4. Änderung "Verkehrsfläche Eupener Straße / Lauscheit"



Legende

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

MD — Dorfgebiet (MD1: siehe textl. Festsetzungen)

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Dorfgebiet

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

2.1 a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Dorfgebiet MD:
- bei einem Vollgeschoss 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,5 (Geschossflächenzahl),
- bei zwei Vollgeschossen 0, 4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl),

b) In den Dorfgebieten MD 1 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche
- zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche 300 m² Geschossfläche.

2.2 Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1.1 b) ist in den Dorfgebieten MD 1
a) eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
1. wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen oder
2. wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird,

b) eine zusätzliche Geschossfläche bis zu höchstens 100 m² in Nichtvollgeschossen zulässig, wenn die Höchstwerte gem. Ziff. 2.1 a) nicht überschritten werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 m zulässig, wenn
a) eine andere Parzellierung dies ermöglicht,
b) vorhandene Hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
c) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.

4. Nicht anrechenbare Nutzungen

Abweichend von Ziffer 2.1 b) sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet MD 1 folgende baulichen Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.1 a) nicht überschritten werden:
4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.
4.2 Garagen, soweit sie 0, 1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten
4.3 Sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0,05 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.
4.4 Die vorgenannten baulichen Anlagen der Ziffern 4.1 bis 4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

5.1 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig.
5.2 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertig gestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.
5.3 a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegensten 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. Anlage).
5.4 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.

6. Bauweise

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Ziff. 2.2 a) 1. vorliegen.

7. Nutzungsbeschränkungen

7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird.
7.2 Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Garagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen einen Stauraum von 5 m auf dem eigenen Grundstück aufweisen.
7.3 Ausnahmsweise können jedoch folgende Nebenanlagen ohne Einschränkung zugelassen werden:
- Einfriedungen (soweit es sich um bauliche Anlagen handelt),
- Böschungsmauern,
- Garageneinfahrten,
- allgemeine Zugänge und Stellplätze.

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

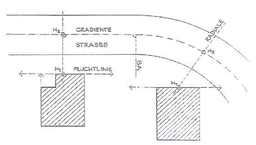
Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmenweise 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.

HINWEISE:

1. Gestaltung baulicher Anlagen
Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

Anlage 1:



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), 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 14.07.1994 (GV 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 01.03.2000 (GV NRW S. 256, berichtigt am 09.05.2000, 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 Planunterlagen:

Aachen, den .....

(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 08.05.2007 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3 A im vereinfachten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 19.05.2007 bis zum 18.06.2007 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 19.06.2007

(Bürgermeister)

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2007 bis zum 18.06.2007.

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

Monschau, den 19.06.2007

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Monschau hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3 A in seiner Sitzung am 04.09.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 05.09.2007

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 15.09.2007 bis zum 14.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde die Bebauungsplanänderung wirksam.

Monschau, den .....

(Bürgermeister)

Anlagen zum Bebauungsplan:

Begründung incl.
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag