STADT MONSCHAU

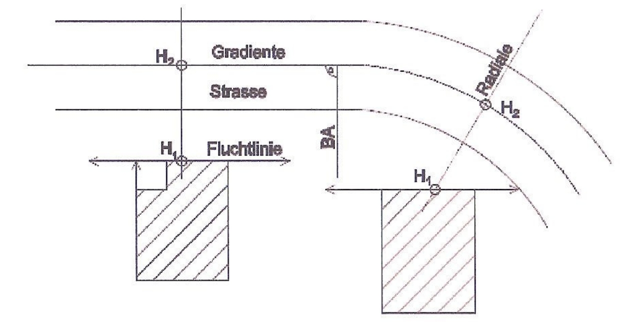
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 5. Änderung



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD1 Dorfgebiet mit 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)
   - 2.1 Grundfläche Gebäude:
     Es sind einzuhalten: mindestens 70 m² und höchstens 150 m² Grundfläche
   - 2.2 Zulässige Abweichungen von der Grundfläche:
     Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1 ist eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig, wenn
     - a) bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen oder
     - b) die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird
   - 2.3 Zulässige Abweichungen von der Geschossigkeit:
     Bei eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird
   - 2.4 Nicht anrechenbare Nutzungen:
     Abweichend von Ziff. 2.1 sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet folgende bauliche Anlagen nicht anzurechnen, wenn sie die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten:
     - 2.4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 10 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten
     - 2.4.2 Garagen, soweit sie 10 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 3 BauNVO),
     - 2.4.3 Sonstige Nebenanlagen, soweit sie 5 % der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten
     - 2.4.4 Die vorgenannten baulichen anlagen der Ziffern 2.4.1 bis 2.4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen
   - 2.5 Höhe der baulichen Anlagen
     - 2.5.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig
     - 2.5.2 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses
     - 2.5.3 a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m ü ber 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 höchstgelegene n 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 ungeünstige 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 ind er Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze)



     - 2.5.4 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.

3. Stellung der baulichen Anlagen
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3,00 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. Bauweise
Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Ziff. 2.2 a) vorliegen .

5. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen
   - 5.1 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.
   - 5.2 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
     - o 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.

6. Grünordnerische Festsetzungen
Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggfls. 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 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.
Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünfläche ist gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Streuobstwiese zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Hecken-Signaturen sind entsprechend dem Landschaft spflegerischen Fachbeitrag Rotbuchen- und Weißdornhecken anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B Hinweise

1. Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan wird eine Gestaltungssatzung erlassen, 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 II.

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .

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



Übersichtsplan

Planzeichenerkärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MD1	Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

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

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Geschossigkeit als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

	private Grünfläche

Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

Anpflanzen

	Hecke
	Baum

Erhalten

	Hecke

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 14.07.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 5. Änderung aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2010 öffentlich bekanntgemacht.

Monschau, den 03.11.2010

(Bürgermeisterin)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.2010 bis 30.11.2010 .

Monschau, den 01.12.2010

(Bürgermeisterin)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 20.12.2010 bis zum 23.01.2011 öffentlich aus.

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

Monschau, den 26.11.2011

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat in der Sitzung am 12.04.2011 den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 5. Änderung, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 13.04.2011

(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom 22.08.2011 bis 02.09.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 03.08.2011

(Bürgermeisterin)

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

Die geometrische Eindeutigkeit der Bauleitplanung wird bestätigt.

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

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 1. 07. 2005

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 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

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. 09. 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1939, 1380)

GEMEINDEORDNUNG NRW (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

BAUORDNUNG (BauONRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256 / SGV NRW 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

WASSERGESETZ (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

Anlagen: 1. Begründung mit Anlagen und Umweltbericht
2. Bodengutachten

Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 5. Änderung

Gem. Mützenich

M 1 : 500

Dezember 2010