STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 6. Änderung "Oberer Hof"



Planzeichenerklärung

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

MD 1 — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung (s. Textliche Festsetzungen)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
TH max. 6,00 m — maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
FH max. 7,50 m — maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Hecke, Baum
Erhalten: Baum
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

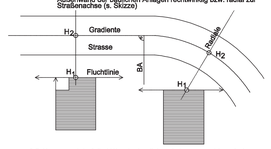
L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzzone für 20-KV-Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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 fertig gestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses
   2.5.3a) 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 di 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)



   2.5.4 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
   - 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
   6.1 Zu erhaltende Bäume
   Die vorhandenen Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten. Sie sind ggfls. nachzupflanzen.
   6.2 Hecken
   An den Grenzen der Verkehrsflächen und entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der gekennzeichneten Heckensignatures zur Anpflanzung einer Hecke auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchen anzupflanzen. Die Rotbuchen sind dauernd und unversehrt zu erhalten, sie ist ggfls. auch nachzupflanzen. Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.
   6.3 Ansaaten
   Zu diesem Bebauungsplan ist gem. dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Streuobstwiese auf Parzelle 1212 zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
   6.4 Anpflanzung von Einzelbäumen
   6.4.1 Es sind an beliebiger Stelle innerhalb des Dorfgebietes 2 Rotbuchen (Fagus sylvatica) als Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
   6.4.2 Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
   Die Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

7. Schutzzonen
   Im Bereich der im Plangebiet verlaufenden 20-KV-Freileitung ist achsial ein 15,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

B 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 Baurbeiten 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. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

7. Externe Ausgleichsmaßnahmen
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine ortsnahe Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Parz. 1212, Gemarkung Mützenich, Flur 18 in einer Größe von 400 m².

8. Wasserwirtschaft
   Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

KRINGS
Architektur + Stadtplanung
Hammerstrasse 11 52152 Simmerath

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 6. 12. 2012 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 6. Änderung gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

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)

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)

Rechtsgrundlagen:
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GEMEINDEORDNUNG (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 (BauONW) 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
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1997 (BGBl I S. 689) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
WASSERGESETZ (WG) für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)

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

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

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

Monschau, den .....
.....
(Bürgermeisterin)

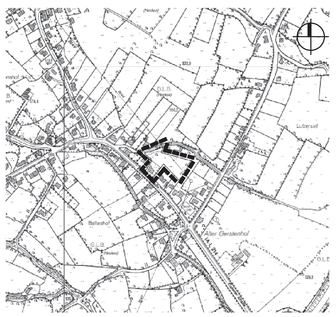
Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ....., gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....
.....
(Bürgermeisterin)

Die Planungsunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung. Die geometrische Eindeutigkeit der Baulei-planung wird bestätigt.

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

Anlagen:
1. Begründung mit Anlagen
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Artenschutzrechtliche Prüfung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A - 6. Änderung

"Oberer Hof"

M 1 : 500

Satzungsbeschluß

25. 06. 2013