BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3 B - 5. ÄNDERUNG BEREICH EUPENER STR. / GUSTENGASSE



Planzeichenerklärung

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

   MD 1 — Dorfgebiete mit Nutzungseinschränkung (§ 5 BauNVO) (s. auch Textl. Festsetzungen)

2. Mass der baulichen Nutzung
   (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

   0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
   II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
   2 WE — neben Gewerbeeinheiten max. 2 Wohneinheiten zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

   o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
   Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

   Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    Erhaltung:
    Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltungen sind zulässig, wenn die Geruchs - Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage auf keiner Beurteilungsfläche den Wert von 0,02 (Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL des MUNLV NRW vom 13. 5. 1990) überschreitet.

2. Mass der baulichen Nutzung
   2.1 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 In dem Dorfgebiet 1 (MD 1) ist eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
   a) wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen oder
   b) wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird.
   2.3 Garagen und Nebenanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

4. Höhe der baulichen Anlagen
   4.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertig gestellten Fussbodens des ersten Vollgeschosses
   4.2 Die Oberkante des Fussbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Aussenwand, an der das Gelände am Höchsten liegt.
   4.3 Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein von Ziffer 4.2 abweichendes, erhöhtes Mass von 1,00 m über natürlichem Gelände zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Verhältnisse dies nachweislich erfordern
   4.4 Sofern das natürliche Glände 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)
   4.5 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

5. Bauweise
   Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen.

6. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen
   6.1 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 Verlängerung der Garagenlängsachse - ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
   6.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 15 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,
   - bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstrassen (Hauptdurchgangsstrassen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Strassenbegrenzungslinie,
   - bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstrassen) in einer 3-m-Zone entlang der Strassenbegrenzungslinie.
   Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.
   6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

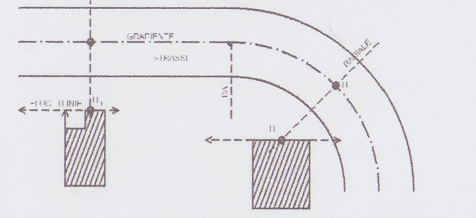
7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung
   Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggfls. nachzupflanzen.
   Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Anschüttung und Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken 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.
   Entlang der Strassenbegrenzungslinien sind auf einem 1,00 m breiten Streifen Rotbuchenhecken als Schnitt-# hecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m oder sonstige einheimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen.
   Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind auf einem 2,00 m breiten Stzreifen Rotbuchenhecken oder sonst. heimische oder artverwandte Gehölze als frei wachsende Hecke anzupflanzen.
   Die vorg. Pflanzungen sind dauernd und unversehrt zu erhalten, 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. Das jeweils gültige Nachbarschaftsrecht ist zu beachten.
   Pro Baugrundstück sind jeweils 3 hochstämmige Obstbäume lt. beil. Obstbaumliste des Kreises Aachen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfls. nachzupflanzen.

8. Die Entsorgung aller anfallenden Schmutz- u. Niederschlagswässer ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Hinweis:
1. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung!
2. Der Grundwasserstand liegt ca. < 5,00 m unter Flur. Tiefgründige Bauwerke sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechend baulich zu sichern!
3. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag!
4. Es sind die §§ 15 u. 16 DSchGNW zu beachten und bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

Geändert nach der Offenlage lt. Beschluss des Rates vom 30.11.2004 (Ergänzung)

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen der Nr. 4. 4



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

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bestätigt.

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

(öff. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am **04.05.2004** beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich 3 B aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom **17.05. bis zum 17.06.2004** öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 18.06.2004

(Bürgermeister) STADT MONSCHAU (Ratsmitglied)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom **17.05. bis zum 17.06.2004.**

Monschau, den 18.06.2004

(Bürgermeister) STADT MONSCHAU (Ratsmitglied)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss beschloss in seiner Sitzung am **20.07.2004**, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Infolgedessen lag der Entwurf in der Zeit vom **09.08. bis zum 09.09.2004** öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Monschau, den 10.09.2004

(Bürgermeister) STADT MONSCHAU (Ratsmitglied)

Der Rat der Stadt Monschau beschloss in seiner Sitzung am **30.11.2004** die 5. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich 3 B gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung.

Monschau, den 01.12.2004

(Bürgermeister) STADT MONSCHAU (Ratsmitglied)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom **13.12.2004 bis zum 13.01.2005** einschließlich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde die Bebauungsplanänderung wirksam.

Monschau, den 14.01.2005

(Bürgermeister) STADT MONSCHAU

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 (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1997 (BGBl S. 689) 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)

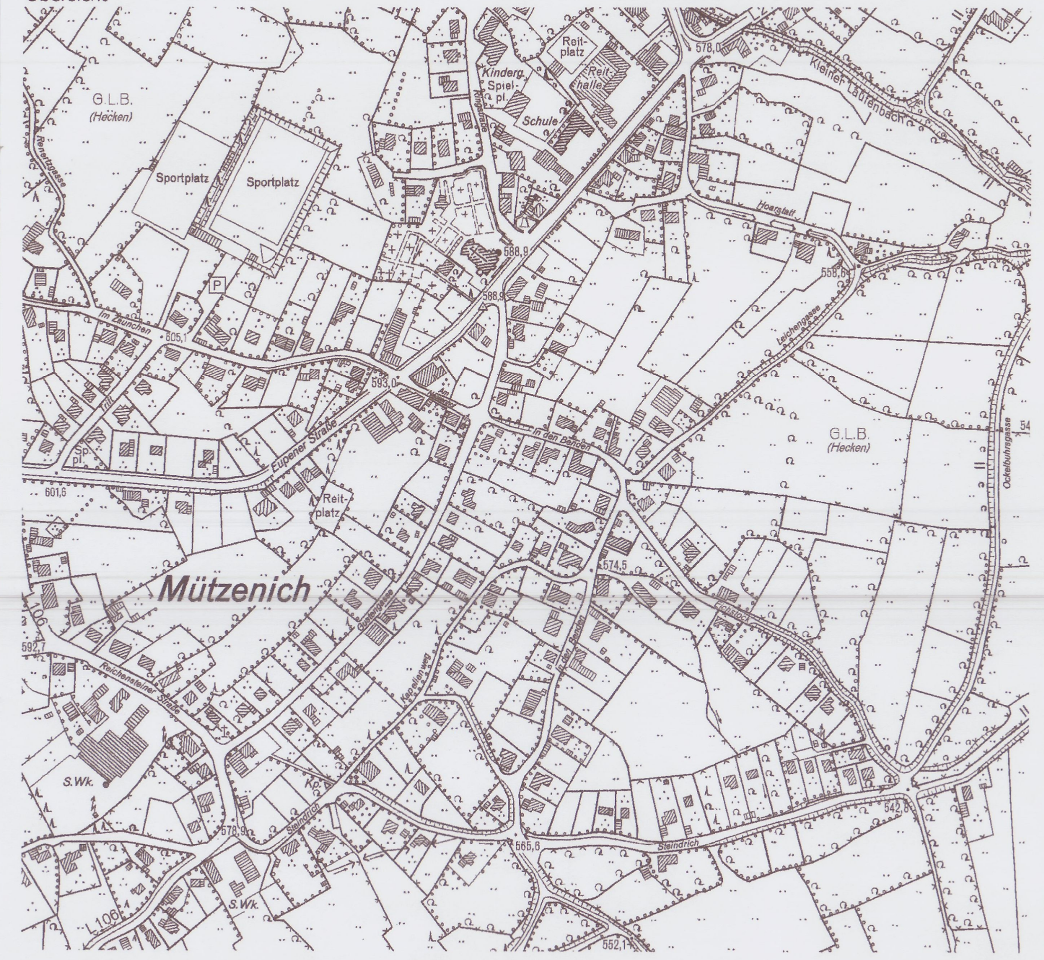
Anlagen:

1. Begründung mit Anlagen
2. Überschlägliche Eingriffsbilanzierung

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings - Büro f. Architektur u. Stadtplanung - Rurweg 13 - 52152 Simmerath
Tel.: 02473/931913 Fax: 02473/931914 planungsbuero-krings@gmx.de www.planungsbuero-krings.de

Übersicht



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B

Bereich Mützenich - Gustengasse

Gemarkung Mützenich Flur 1 6

M 1:500

- Satzungsfassung -