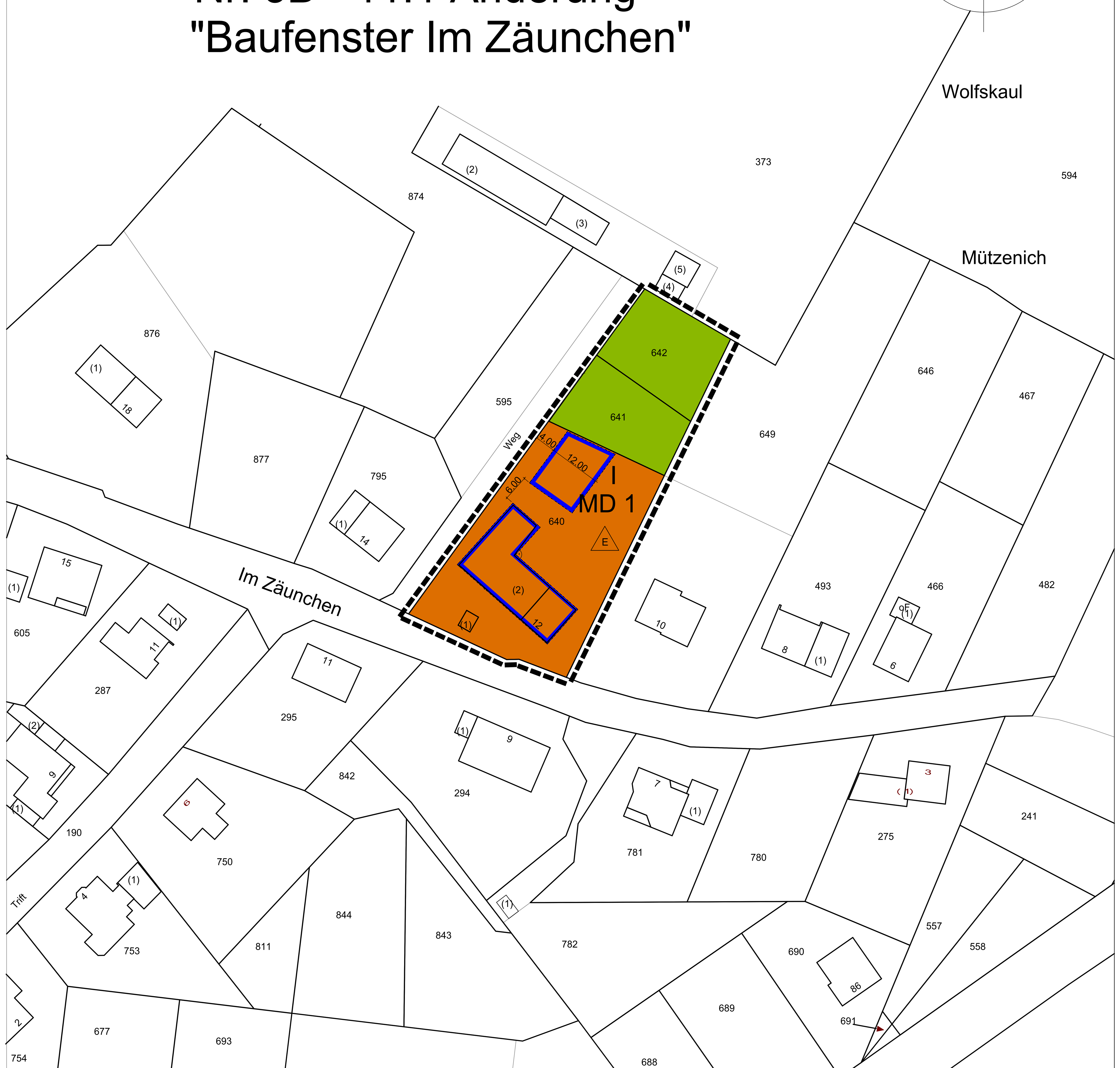
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Mützenich
Nr. 3B - 11.1 Änderung
"Baufenster Im Zäunchen"



Planzeichenerklärung

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

MD[1] 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

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

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Sonstige Planzeichen

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

A Textliche Festsetzungen

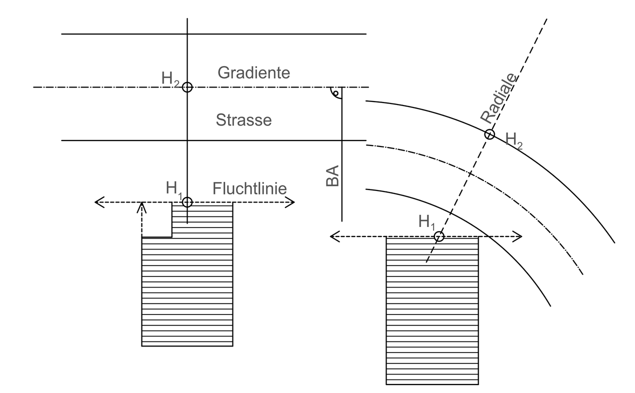
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
   MD1 - Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung
   Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Grundfläche Gebäude:
   Es sind einzuhalten: mindestens 70 m^2 und höchstens 150 m^2 Grundfläche
   2.2 Zulässige Abweichungen von der Grundfläche:
   Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1 ist eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m^2 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
   2.5.3 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)



   2.5.4 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.

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. Passiver Schallschutz
   Entlang der nord-östlichen Gebäudeaussenwand des nord-östlichen Baufensters sind alle Öffnungen so auszubilden, dass keine ruhebedürftigen Aufenthaltsräume durch Schallimmissionen des anschliessenden Sportplatzes betroffen sind.

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 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.
6. Erschließung und Winterdienst
   Die Erschließung des nördlichen Baufensters erfolgt ausschließlich über den Sportplatzweg.
   Die Räumung des Weges zum Sportplatz erfolgt gemäß Schneeräumkategorie 2.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B-11.1 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 .... beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung 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.1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S 954)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
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 20.05.2014 (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 Patizipation 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.

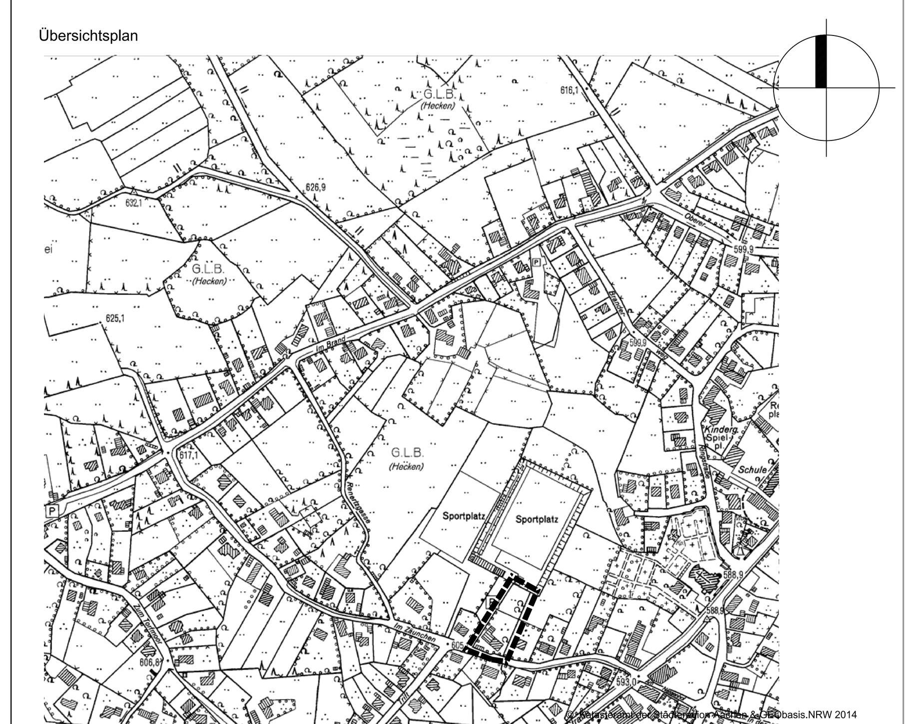
Gleichzeitig wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB über die Planung informiert.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)



Übersichtsplan



Erarbeitung des Bebauungsplanes:
15-23-B

KRINGS
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

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

Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich
Nr. 3B - 11. 1 Änderung
"Baufenster Im Zäunchen"

Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstücke 640, 641, 642

M 1 : 500
Satzungsbeschluss

19.April 2016