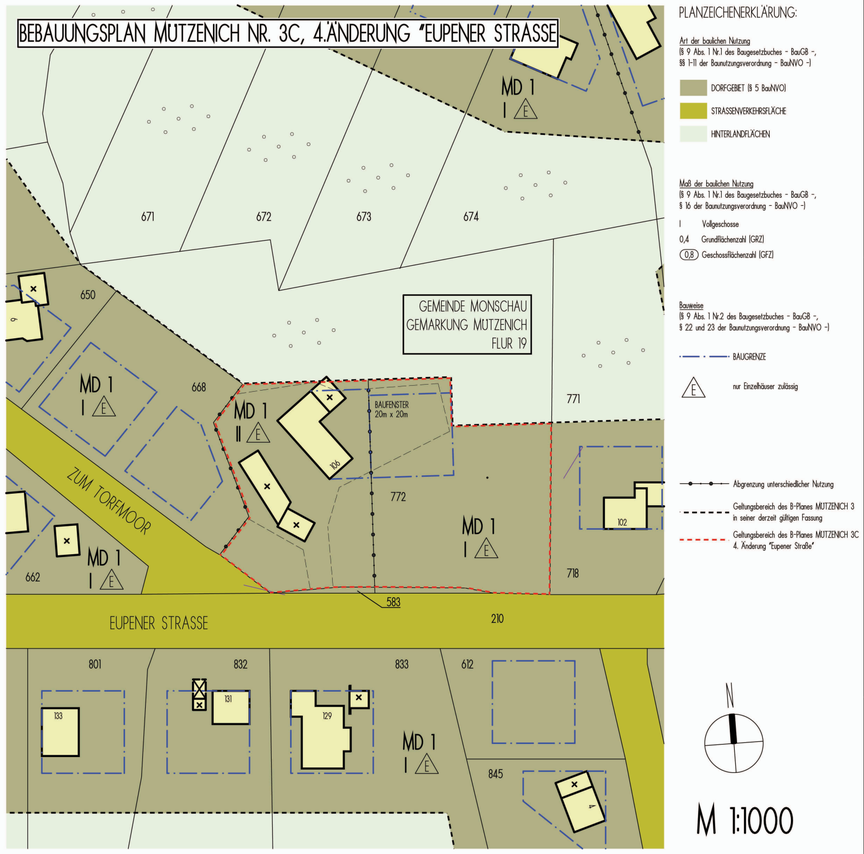
BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3C, 4.ÄNDERUNG "EUPENER STRASSE"

VOR DER ÄNDERUNG:



NACH DER ÄNDERUNG:



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

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

- DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- HINTERLANDFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- I Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- BAUGRENZE
- E nur Einzelhäuser zulässig

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich des B-Planes MUTZENICH 3 in seiner derzeit gültigen Fassung
- Geltungsbereich des B-Planes MUTZENICH 3C 4. Änderung "Eupener Straße"

N

M 1:1000

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 _____

Die Unterrichtung und Erörterung nach §3 II BauGB wurde in der Zeit

vom_____

bis _____

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

Monschau, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung

am _____

beschlossen, den Benauungsplan MUTZENICH NR. 3C, 4.ÄNDERUNG "EUPENER STRASSE" 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 Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau

vom_____

bis _____

öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit Ablauf der Bekannmachungsfrist 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachungvom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Planzeichenverordnung (PlanzVO'90) in der Fassung der Bekanntmachungvom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1191), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplanänderung sind beigefügt:

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Übersichtsplan

Stadt Monschau - Bebauungspläne Mützenich Nr. 3 A - E





Bearbeitung des Bebauungsplanes:

planungsbüro
kanehl

hubert kanehl
sandweg 60
52428 jülich

t 02463.905128
f 02463.905129
m 0170.4455709

info@planungsbuero-kanehl.de
www.planungsbuero-kanehl.de

Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich 3C, 4.Änderung "Eupener Strasse"

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit 06.06.2013

Planer:

PLANUNGSBÜRO KANEHL UND DIPL.-ING. TANJA STRANG

_____

- 2 -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH 3 - TEILPLÄNE A BIS E
- in der zur Zeit gültigen 1. Änderungsfassung -

1. Dorfgebiet

1.1 Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind mit Ausnahme im Dorfgebiet MD 3 nicht zulässig:
Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.2 Im Dorfgebiet 3, (MD 3,) dürfen ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 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 und MD 4 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche
- zweigeschossige Bebauung 70 bis 130 m² Grundfläche 300 m² Geschossfläche.

2.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Fläche für Gemeinbedarf 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl).

2.2 Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1.1 b) ist in den Dorfgebieten 1 und 4 (MD 1 und MD 4)
a) eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
1.1 wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzu kommen sollen oder
1.2 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. 2.1.1 a) nicht überschritten werden.

2.3 Bei eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossfläche oder die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 m zulässig, wenn
a) eine andere Parzellierung des 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 2.11 b) sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet 1 und 4 (MD 1 und MD 4) folgende baulichen Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.11 a) nicht überschritten werden:

4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbylandwirtschaftung), soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten,

- 2 -

4.2 Garagen, soweit sie 0, 1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten (§ 21 a As. 3 BauNVO),

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 eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 zulässig.

5.2 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig.

5.3 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

5.4 a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage.
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).

5.5 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.

6. Bauweise

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

7. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

7.1 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.

7.2 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 klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- bei Gemeindestraße (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

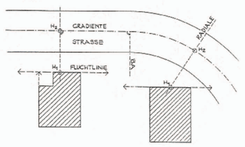
Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.

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 gestalten 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 Hauszuzgängen 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. 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 Hauszuzgängen.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen der Nr. 5.4



GESTALTUNGSSATZUNG
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES MÜTZENICH, TEILPLÄNE 3 A BIS 3 E VOM 28.12.1988

- 2 -

1. Drempel

1.1 Drempel sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und hier nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

1.2 In Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise (Höchstgrenze) sind Drempel nur über der Decke des ersten Vollgeschosses zulässig. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Gebäude mit unterschiedlich hohen Drempeln bzw. an einer Traufseite mit einem Drempel bis zur zweiten Geschossdecke und an der anderen Traufseite mit einem Drempel bis zu einer Höhe von 1,25 m über der ersten Geschossdecke errichtet werden können (Split-Level).

1.3 Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung

2.1 Die Dachneigung beträgt grundsätzlich 28 - 48°.

2.2 Als Ausnahme von den allgemein festgesetzten Dachneigungen können auch solche bis 20° als Mindestgrenze und bis 60° als Höchstgrenze zugelassen werden, wenn
1. bei vorhandenen Gebäuden, deren Dachneigung innerhalb dieser Ausnahmebereiche liegt,
2. die Anpassung von baulichen Anlagen an vorhandene bauliche Anlagen erforderlich wird.

2.3 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO auch eine geringere Dachneigung zulässig.

3. Dachgauben



3.1 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur hinsichtlich der Abmessungen entsprechend den vorstehenden zeichnerischen Festsetzungen zulässig; weiter die Dachneigung der Gaube mindestens 22° betragen soll. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden.

3.2 Bei Winkelgebäuden ist ein Mindestabstand von der Kehle von 1 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand sowie vom Grat ein Mindestabstand von 3 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand zu bemessen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1 Die Farbe der Bedachung ist in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz oder dunkelbraun zu wählen.

4.2 Nurdachhäuser und reine Holzhäuser sind nur im MD3 zulässig.

4.3 Installationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden unzulässig.

4.4 In Gebieten, in denen Doppelhäuser zulässig sind, sind für die Übergangszeit die sichtbaren Giebelbrennwände zu verputzen bzw. zu verkleiden, damit das Rohbauraumerwerk nicht erkennbar bleibt.

4.5 An allen baulichen Anlagen dürfen nur warme Farbtöne verwandt werden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

5. Anschüttungen

Anschüttungen auf den Baugrundstücken sind zulässig
a) im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlage für die Herstellung des Hauseinganges und der Garagenzufahrt,
b) im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von 1 m über dem vorhandenen Gelände. Hierbei muss die Anschüttung in einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 bis zur Grundstücksgrenze in das vorhandene Gelände übergehen.
c) wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung mit einem Böschungsverhältnis von 1:3 zur Grundstücksgrenze vorgenommen wurde, darf der gesamte Bereich auf beiden Grundstücken (höchstens bis zu 1 m) angeglichen werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzstäune, die eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen, zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als Holz- und Maschendrahtstäune, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, zulässig.

7. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 6. Januar 1989 in Kraft.

H/B = 419.8 / 593.8 (0.25m²)