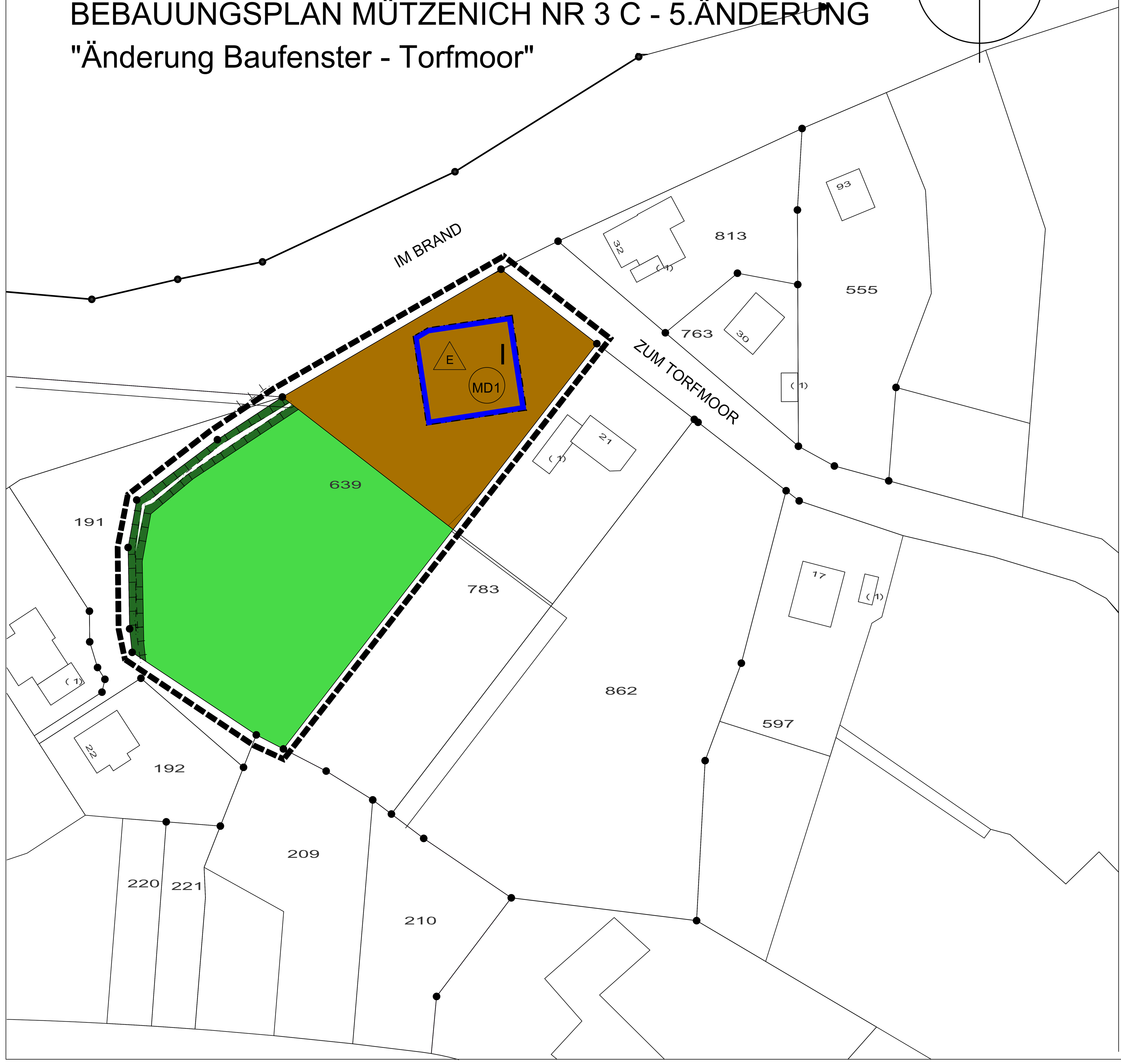
STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR 3 C - 5.ÄNDERUNG

"Änderung Baufenster - Torfmoor"



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

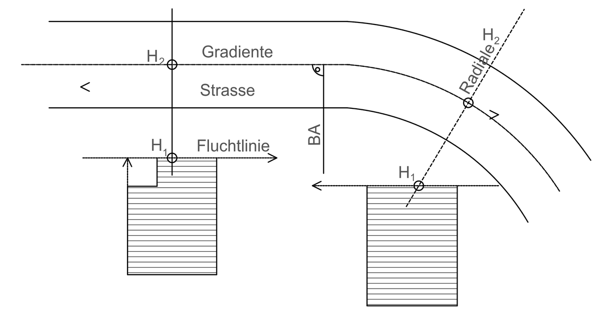
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Es sind einzuhalten: Mindestens 70 m^2 und höchstens 150 m^2 Grundfläche.
2.2 Abweichend von der Regelung gemäß Ziffer 2.1 ist in dem Dorfgebiet MD 1
a) eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m^2 zulässig,
1.1 wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderungen) ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen oder
b) eine zusätzliche Geschossfläche bis zu höchstens 100 m^2 in Nicht-Vollgeschossen zulässig, wenn die Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 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 (GFZ) nicht überschritten wird.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig.
3.2 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des Vollgeschosses
3.3 a) Die Oberkante des Fußbodens des Vollgeschosses darf höchstens o,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwandder baulichen Anlagen.
b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des Vollgeschosses bis zu 1,00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte derAußenwand 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 Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinkelig bzw.radial zur Straßenachse (s.Skizze).
3.4 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14,00 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.



4. NEBENANLAGEN

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Dorfgebiete genäß § 5 BauNVO sind mit Ausnahme der Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn ihre Grundfläche 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreitet. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Garagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen einen Stauraum von 5,00 m auf dem eigenen Grundstück aufweisen. Die Errichtung von Nebenanlagen in den übrigen Flächen, die fürPlanungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, nicht zulässig.

5. EINSCHRÄNKUNGEN VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN, EINFAHRTEN UND SONSTIGEN UNTERGEORDNETEN 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 5,00 m zu bemessen.
5.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in denAbstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3,00 -m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.

6. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Uferstreifen:
Das vorhandene Fließgewässer (Graben) ist zu erhalten und dauerhaft in seiner Funktion zu sichern.
Sämtliche auf der derart festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Auf mindestens 10 % der Fläche sind bodenständige Laubgehölze gemäß beigefügter Artenliste 1 - "Laubgehölze" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Eingrünung der Grundstücksgrenzen:
Die Grundstücksvorderseiten sowie eine seitliche Grundstücksgrenze je Baugrundstück sind auf der gesamten Länge mit Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
Die Hecke darf an den Grundstücksvorderseiten je Baugrundstück bis zu einer Gesamtlänge von 8,00 m für Einfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden.

Baumpflanzung - Laub- oder Obstbäume:
Je 300 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der beiliegenden Artenliste 2 - "Laubbäume" oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 3 - "Obstbäume" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen ist eine Bebauung durch Stall- oder Nebengebäude für die Hobbytierhaltung zulässig.
Es ist eine maximal eingeschossige Bebauung bis zu einer Grundfläche von maximal 150 m^2 zulässig.
Entlang des Gewässers ist eine Schutzzone mit einem Abstand von 5,00 m zur Böschungskante einzuhalten.

B HINWEISE

1. Bodendenkmale
Bei Auftreten Archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

2. Gestaltungssatzung
Für diesen Bebauungsplan gilt eine rechtsgültige Gestaltungssatzung.

3. Geologie
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2.
Die DIN 4149 in V. mit DIN EN 1998, Teil 5, Bodenklasse 2/R sind
bei der Gründung von Bauwerken zu berücksichtigen.
Das Plangebiet ist Stauwasserbeeinflußt.Es sind entsprechende Massnahmen bei der Errichtung von Kellern vorzunehmen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Mützenich Nr.2 "ImBrand/Zum Torfmoor" wird nachrichtlich übernommen.

5. Grundwasserstände
Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca > 3,00 m unter Flur. Zum Schutz der unterirdischen Bauwerke sind ggfls zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig. Ein Abpumpen des Grundwassers - auch ein zeitweiliges - ist nicht gestattet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

MD1 — 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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1 nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Rotbuchenschnitthecke, s. auch Textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

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

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T:02472.9701330 | F:02472.9701334

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S .1905)

Gemeindeverordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. 7. 1994 (FV NRW S. 666 / SGV NRW. 2023), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

Bauordnung (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 3. 2000 (GV NRW S. 256; berichtigt am 09.05.2000, GV NRW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GVNRW S.729)

Dieser Plan besteht aus:
1. Zeichnerische Darstellung
2. Begründung

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

Stand der Planunterlage:

...., den ....

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 28.01.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3C - 5. Änderung "Änderung Baufenster - Torfmoor" im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

Gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom .... bis zum ....

Zugleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 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)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom .... bis .... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR 3 C

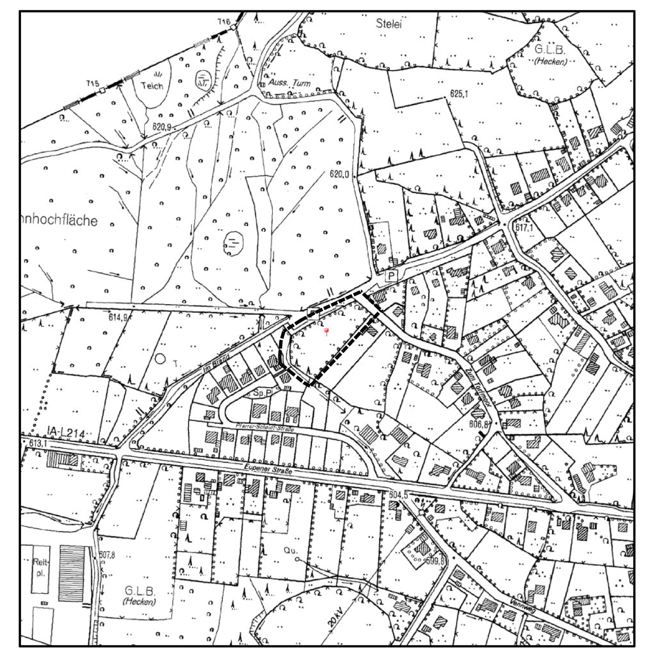
5.ÄNDERUNG

"Änderung Baufenster - Torfmoor"

M 1 : 500

Satzungsbeschluß

06.Mai2014



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis. NRW 2013