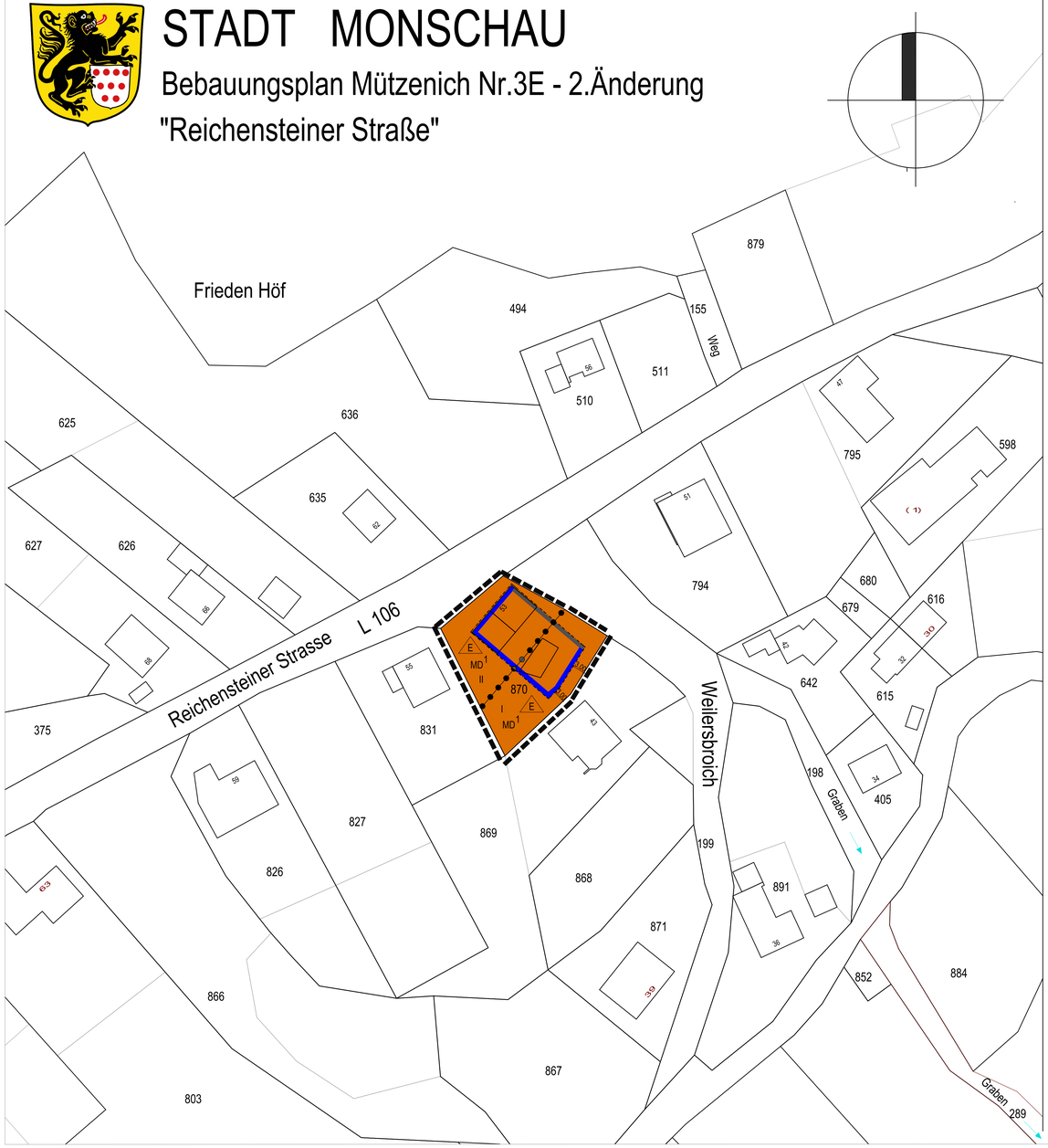
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Mützenich Nr.3E - 2.Änderung

"Reichensteiner Straße"



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) mit Nutzungseinschränkungen (Lauch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen

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

E — nur Einzelhausbebauung zulässig

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungarten sind nicht zulässig:
Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land-und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 a) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Bau NVO) für Dorfgebiet MD:
- *bei einem Vollgeschoss 0.4 (Höchstmaß der Grundfläche) sowie 0.5(Höchstmaß der Geschossfläche) .*
- *bei zwei Vollgeschossen 0.4 (Höchstmaß der Grundfläche) sowie 0.8 (Höchstmaß der Geschossfläche).*

b) im 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,

2.1.2 Abweichend von der Regelung gem, Ziffer 2,1,1 b) ist in dem Dorfgebiet MD 1
a) Eine Grundflächenzahl bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
1.1 wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzu kommen sollen
1.2 wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritteniwird,

2.2 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 baulicher Anlagen

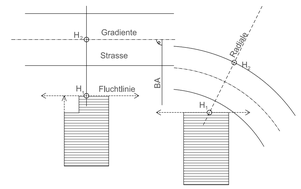
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3,00 m zulässig, wenn
a) Eine andere Parzellierung dies ermöglicht,
b) Vorhandene Hecken bzw, Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
c) Topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.

4. Nicht anrechenbare Nutzungen

Abweichend von Ziffer 2,1,1 b) sind die zulässige Grundstücksfläche im Dorfgebiet MD 1 folgende bauliche Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2,1,1 a) nicht überschritten werden :
4,1 Landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- und Hobbylerhaltung), soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten,
4.2 Garagen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21 a Abs.3 Bau NVO),
4,3 Sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0,05 der Fläche des Baugrundstücks 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 m 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 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 1,00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemein gültigen 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 rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse (s.Skizze).



5.5 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.

~~6. Bauweise~~

~~Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden wenn die Vorraussetzungen der 2:2 a) vorliegen.~~

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

7.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagenzufahrung unmittelbar angrenzend vorgelagerter 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 5,00 m zu bemessen.
7.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abständen zulässig sind oder zugelassen werden können,
- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5,00 m- Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- 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.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten, es ist ggfl. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten und Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 2,00 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf gleichem Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

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 Erzbebenzone 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.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr.3E + 2.Änderung "Reichensteiner Straße" gem. § 2 BauGB aufzustellen. gem. § 2 BauGB aufzustellen, Der Aufstellungs- 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 24.02.2015 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 III BauGB öffentlich auszulegen.

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

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 III 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 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, 1987 (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)

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.

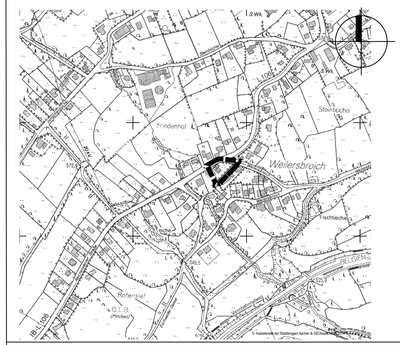
Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

Erarbeitung des Bebauungsplanes: 15-01-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T:02472.9701330 | F:02472.9701334

Übersichtsplan



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr.3E - 2.Änderung

"Reichensteiner Straße"

Gemarkung Imgenbroich, Flur 9, Flurstücke 918 u .1028

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

23.Juni 2015