

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Rohren Nr.5 - 2. Änderung, "Branderheld" 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 14.11.2017 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungs-Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich gem. § 3Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungs-plans in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungs-kasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom.....bis. bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-O NRW - Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162).
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 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neugefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff).
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 - 2. Änderung "Branderheld"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
TH: 4.50 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
FH: 7.70 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Baum
Erhaltung: Sträucher hier: Hecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Höhenbezugspunkt 0.NN (§ 18 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Sonstige störende Gewerbebetriebe.
- Tankstellen.

Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §16 Abs. 3 Bau NVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zeichnerischen Planausfertigung.
2.2 Abweichend von 2.1 beträgt die Höchstgrenze der Grundfläche je Gebäude 250 m². Auch durch eine Grenzbebauung darf die zulässige Grundfläche von 250 m² von beiden Gebäuden zusammen nicht überschritten werden, wobei die zulässige Grundfläche einer Seite des Gebäudes bei Grenzbebauung von 125 m² nicht — überschritten werden darf.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.1 und 2 Bau NVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in
- Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
- Doppelhäusern: 2 Wohneinheiten

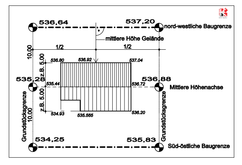
5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m², die Mindestgröße für Grundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden soll, 400 m².

6. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

6.1 Bezugshöhe im Höhenkoordinat
Bezugshöhe ist das vorhandene Gelände. Das vorhandene Gelände ist als Höhenkoordinat entlang der Baugrenzen und in der Mittelachse des Baufeldes festgesetzt.

6.2 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt (s. Skizze).



Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 1.00m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte derAußenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlage erfordern. Der evtl. anstehende Fels muss nachweislich der Bodenklasse 7 im Sinne der ZTVE zugeordnet sein. Die ungünstigen Grundwasserverhältnisse sind durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

6.3 Trauf- und Firsthöhe
Zulässig ist eine Traufhöhe von höchstens 4.40 m und eine Firsthöhe von 7.80 m.
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus der Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

7. Nutzungsbeschränkungen

7.1 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3.00 m - Zone entlang er Straßengrundstücksgrenze. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.
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 öffentlichen Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge des Abstellplatzes ist mit mindestens 5.00 m zu bemessen.

7.2 Ausnahmsweise können Garagen auch innerhalb der vorgenannten 3.00 m - Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica) vorhanden ist bzw. angepflanzt wird.
Der Mindestabstand zur Sicherung deranzupflanzenden Hecke, von Garage zur Grenze muss 1.50 m betragen.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Die im Plan dargestellten, vorhandenen Hecken und Bäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und zu pflegen; es ist ggfls. nachzupflanzen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufflache entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

8.2 Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen eines jeden Baugrundstücks auf einer Länge bis höchstens 5.00 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis höchstens 2.00 m entfernt werden, sofern diese im Bebauungsplan nicht ausdrücklich als zu erhaltend dargestellt sind. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in gleicher Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

8.3 Baumpflanzung
Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste oder der Obstbaumliste der Städteregion Aachen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste - Baumpflanzungen

Acer campestere	(Feldahorn)	Fraxinus excelsior	(Esche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Salix viminalis	(Korbweide)
Alnus glutinosa	(Rot-Erle)	Juncjans regia	(Walnuss)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Prunus padus	(Gemeine Traubenkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus domestica	(Speierling)
Tlia cordata	(Winterlinde)	Ulmus glabra	(Ulme)

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen(je nach Art), Stammumfang mindestens 10-12 cm.

8.4 Schnitthecken mit Durchwachsern
Entlang der Verkehrsflächen
Innerhalb des Plangebietes sind etlang deran Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Schnitthecken mit Durchwachsern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Höhe der Hecken darf 1.50 m nicht überschreiten.Hiervon unberührt bleibendie Buchenschutzhecken (Fagus sylvatica - Rotbuche).
Entlang der freien Landschaftsgrenze
Innerhaib des Plangebiets sind entlang allen, zur freien Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken mit Durchwachsern auf der gesamten Länge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zwischenden privaten Grundstücken
Innerhalbdes Plangebietes sind entlang aller Nachbarschaftsbebauung gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken mit Durchwachsern aufden gesamten Längen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf jedes Grundstück 50 % der Pflanzung entfällt.

Schnitthecke	Durchwachser
Rotbuche (fagus sylvatica) oder	Rotbuche (fagus sylvatica) oder
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Höhe mindestens 1.00 m	Abstand maximal 15.00 m
3 Pflanzen je laufenden Meter	Stammumfang mindestens 10 cm
Heister, 80-100 cm, mit oder ohne Ballen	Zweimal verpflanzt, mit oder ohne Ballen.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen. In der Aufwuchs- und Entwicklungsphase istdie Pflanzfläche für alle zu pflanzenden Gehölze in den ersten drei Jahren 1-2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unterden Sträuchern verwendet werden.

9. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurück zu halten bzw. zu versickern.Bei Nachweis, dass der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, ist auf 10.00 m² Dachfläche ein Zisternenvolumen von 1.00 m³ nachzuweisen. Bei über 75.00 m² Dachfläche ist die erforderliche Zisternengröße mindestens auf 7.50 m³ anzulegen. Das bedeutet, dass bei größeren Dachflächen als 75.00 m² nicht mehr als 7.50 m³ Zisternenvolumen nachzuweisen sind. *Der Notüberlauf der Zisterne ist an den Regenwasser-Kanal anzuschließen.*
Befestigte Flächen sind auf dem Grundstück zu entwässern oder versickerungsfähig auszuführen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 - 9039 -0,Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdränagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wasser in ein Gewässer oder in den ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder/und es Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Niederschlagswässer:
Fürdie Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8.9 und10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der UntergrundklasseR (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebaumaßnahmen zu berücksichtigen.

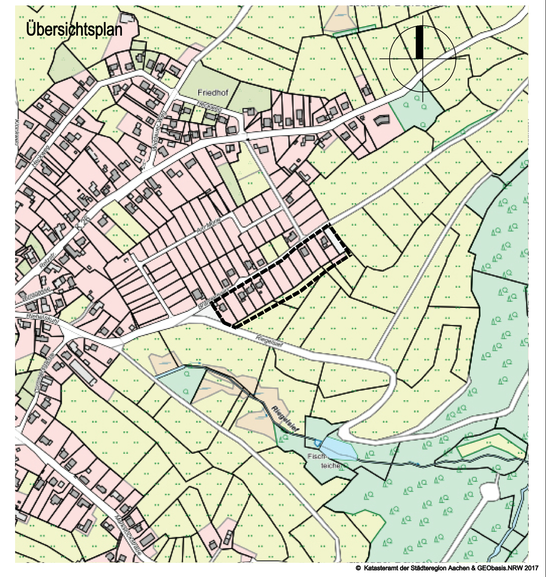
4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z O - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) beantragt werden.
Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Rohren.

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2017

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

Rohren

Nr.5 - 2. Änderung

"BRANDERHELD"

Gemarkung Rohren, Flur 1, Flurstück 242 - 254

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

17.April 2018