DIESE FESTSETZUNGEN GELTEN GEMÄß DER BEGRÜNDUNG AUCH FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IMGENBROICH NR. 2 „WAISCHBACH“!

Textliche Festsetzungen

als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Monschau,
Kreis Aachen (Stadtteil Imgenbroich)

1. Nutzungseinschränkung der Baugebiete

1.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Ausnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten
Von den in Allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen sind nur zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

1.2 Nutzungseinschränkungen der Dorfgebiete im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO
Von den in Dorfgebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt, nur zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Kleinsiedlungen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Nutzungseinschränkungen der Kerngebiete im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO
Von den in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten sind sofern die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt, nur zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

2. Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung (siehe Legende)

Innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereiche sind die vorhandenen Hecken dauernd und unversehrt zu erhalten, ist der natürliche Nachwuchs zu belassen und gegebenenfalls nachzupflanzen.

Ausnahmsweise sind Einschränkungen der im Bebauungsplan gekennzeichneten Geltungsbereich zulässig:
a) bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken,
b) bis zu einer Länge von höchstens 2,00 m im Bereich von Hauseingängen auf den Baugrundstücken.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens fünf Metern von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird, die nicht schraffiert gekennzeichnet sind (eingeschränkter Geltungsbereich). Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

4. Maß der baulichen Nutzung (Ausnahmen)

In Baugebieten mit zwingend mehrgeschossig festgesetzten Geschosszahlen können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eingeschossig zugelassen werden.

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

5.1 Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bis 0,50 m Höhe bei eingeschossigen baulichen Anlagen zugelassen werden. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

5.2 Dachneigung

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen;
b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Spriegel oder Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.