Stadt
Monschau

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2
9. Änderung „Neue Baugrenze Bruchzaun“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA1 – Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung
Von den nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nur zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

2. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Es ist eine offene Bauweise einzuhalten.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.
Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

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

4.1 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.

4.2 Dachneigung
Die Dachneigung ist von 20° - 35° zulässig.
Abweichend von festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von 0°-5° zulässig.

4.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) An den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0.80 m nichtüberschreiten dürfen.

b) An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Spriegel- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 Bauordnung NRW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

B Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

2. 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.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

4. 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 Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 24.02.2015 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 21.04.2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin