# STADT MONSCHAU

# BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 4, 3. ÄNDERUNG – Neubaugebiet Auf der Rahm –

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): WA – Allgemeines Wohngebiet
   Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 4 BauNVO wird für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Höhe baulicher Anlagen
   Alle baulichen Anlagen innerhalb und ausserhalb (Nebenanlagen u. Garagen) der überbaubaren Flächen sind, einschliesslich aller Dachaufbauten, unterhalb der angegebenen Firsthöhen anzulegen. Die maximale Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss liegt 0,5 m über Höhenbezugspunkt. Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist die Höhe Mitte Strasse / Mitte Gebäude.

   Liegt die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche unterhalb des vorhandenen Geländes, darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.

   2.2 Grundflächenzahl GRZ
   Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt, teilweise überschreitend eine GRZ von 0,5.
   2.3 Zahl der Wohneinheiten
   Die maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird mit 2 WE festgesetzt.

3. Bauweise
   Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
   Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen.

5. Grünordnerische Festsetzungen
   5.1 Heckenbestand
   Die im Plangebiet vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten Schnitthecken sind zu erhalten.
   5.2 Ersatzpflanzungen
   Bäume, Sträucher und Hecken, die als zu erhaltend festgesetzt sind, sind nach deren Abgang umgehend, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
   5.3 Hecken
   Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Schnitthecke auf eine Mindesthöhe von 1,00 m und eine Mindestbreite von 0,60 m hochzuziehen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

5.4 Zuwegungen der Grundstücke
Je Gebäude sind maximal zwei Unterbrechungen der Heckenpflanzung von insgesamt 6,00 m Breite zulässig.

5.5 Pflanzenauswahl
Es sind zur Heckenpflanzung geeignete Pflanzen der Pflanzliste der für den Bereich des Bebauungsplanes geltenden Gestaltungssatzung zu verwenden.

6. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

6.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
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 Verlängerung der Garagenlängsachse – ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstrassen in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Strassengrundstücksgrenze,
- bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstrassen) in einer 3-m Zone entlang der Strassengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

## C Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

Gemäß dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten ist lediglich eine Teilversickerung auf einzelnen Grundstücken in Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich. Diese ist nur dann zulässig, wenn eine Zustimmung der Aufsichtsbehörde im Rahmen der Bauantragstellung vorliegt.
Darüber hinaus sind alle Dach- und Oberflächenwässer dem öffentlichen Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

## D Hinweise

1. Gestaltungssatzung
Zu diesem Bebauungsplan wird eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.
2. Behandlung von Schmutzwasser
Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.
3. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
4. 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.

5. Geologie
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.
6. Altlastenverdachtsfläche
   Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen ist im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Kataster-Nr. 5403/1027, Schlosserei, Am Stammhaus Nr. 9) registriert. Bei einer Nutzungsänderung ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen zu beteiligen.
7. Hydrogeologisches Gutachten
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein hydrogeologisches Gutachten.
8. Schalltechnische Stellungnahme
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schalltechnische Stellungnahme.

**Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 27.04.2010 als Satzung beschlossen.**

Monschau, den ……..

Der Bürgermeister