STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 17, - Ortsrand Grünentalstraße –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
nicht zulässig.

b. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Begrenzung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf eine maximale Höhe von 0,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

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

Trauf- und First- bzw. Gesamthöhe
Zulässig für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen ist
eine Traufhöhe von höchstens 4,25 m und eine First- / Gesamthöhe von höchstens 8,50 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäudeaußenwand (außen).

2.2 Zahl der Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird mit 2 WE festgesetzt.

3. Einschränkung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der gedachten seitlichen Verlängerung der Baugrenzen zulässig.

3.2 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 Kreisstraßen in einer 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie
- bei Wirtschaftswegen in einer 1,5 m Zone entlang der Grundstücksgrenze.

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

3.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Teilflächen sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind jedoch zulässig:

- Einfriedungen, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m. Die Einfriedung ist jeweils hinter der Bepflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen.
- Grundstückszu- und –abfahrten innerhalb der mit C gekennzeichneten Flächen, wenn sie in ihrer Summe eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Schnitthecken mit Durchwachsern (Teilfläche A)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit A gekennzeichneten Flächen sind Schnitthecken mit Durchwachsern gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 5 Heckenpflanzen pro lfd. Meter zu setzen. Im Abstand von maximal 10 m ist ein Rotbuchenheister in die Hecke zu pflanzen.

Schnitthecken (Teilflächen B)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit B gekennzeichneten Flächen sind Schnitthecken gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 5 Heckenpflanzen pro lfd. Meter zu setzen.

In einer Breite jeweils 0,5 m beidseitig der Heckenpflanzung ist jegliche Oberflächenbefestigung /-versiegelung unzulässig.

Baumanpflanzungen innerhalb des Gartenbereiches
Bei Neubebauung des Grundstückes sind mindestens 6 heimische Hochstamm-Laubbäume wahlweise nach Pflanzenliste 2 oder Pflanzenliste 3 (Auswahl einiger eifeltauglichen Gehölze aus der Obstsortenliste der Biologischen Station im Kreis Aachen e. V.) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:
Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen!

Festsetzung zu Pflegemaßnahmen:
Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt.

4.2 Erhaltungsgebot gem, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen min. 1,50 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Bei einem Ableben so festgesetzter Bäume oder Gehölze innerhalb der Fläche ist ein neuer Rotbuchenheister gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Zulässig ist die Unterbrechung der Pflanzung für Grundstückszu- und –abfahrten innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche, wenn sie in ihrer Summe eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Vorzugsweise sind für Grundstückszu- und abfahrten vorhandene Gehölzlücken zu nutzen. Andernfalls sind vorhandene Gehölzlücken mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu schließen.

PFLANZENLISTE 1

Fagus sylvatica Rotbuche

- Qualität (Heckenpflanze): 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm oder entsprechende Forstware
- Qualität (Rotbuchenheister): Heister mit Leittrieb, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm oder entsprechende Forstware

PFLANZENLISTE 2

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platopyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Walnuß
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art)
Stammumfang mind. 8-12 cm

Pflanzenliste 3 (wahlweise kann auch eine andere eifeltaugliche Obstbaumsorte der Obstsortenliste der biologischen Station verwendet werden)

Apfelsorten:
Jakob Fischer , Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Luxemburger Renette, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Winterzitronenapfel
Birnensorten:
Conference, Gute Graue
Pflaumensorten:
Große Grüne Reneclaude, Hauszwetschge, Nancymirabelle,
Süßkirschensorten:
Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art)
Stammumfang mind. 7 cm

5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONW

5.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind Natursteinmauerwerk, Ziegel, Putz, Holz, Schieferverkleidungen oder Fassadenelemente, die nicht aus Kunststoff hergestellt sind, zu verwenden. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den vorgeschriebenen Materialien abgewichen werden.

5.2 Dachgestaltung

5.2.1 Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 48°. Nurdachhäuser sind unzulässig.

5.2.2 Die Neigungen der Flächen eines Daches sind zueinander im gleichen Winkel auszubilden. Bezugspunkt beider Schenkel ist die Achse, die senkrecht im First angelegt wird.

5.2.3 Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen sowie für Wintergärten. Wintergärten sind solche Bauteile eines Gebäudes, bei denen das gesamte Dach und mindestens eine Aussenwand aus einer Glaskonstruktion bestehen.

5.2.4 Die Farbe der Bedachung ist ausschließlich in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz, anthrazit oder dunkelbraun zu wählen. Die Farben lassen sich objektiv und eindeutig bestimmen. Im Zweifelsfall kann der Dachziegel durch Farbabgleich zugeordnet werden. Die Beurteilung richtet sich bei Mischfarben nach dem RAL-Design-System. Die Nummern der RAL-Design Farben beschreiben ihre Adresse im Atlas nach Buntton (H), Helligkeit (L) und Buntheit (C). RAL 270 30 20 entspricht danach H 270, L 30, C 20. Zulässig sind ausschließlich die folgenden Farbtöne:

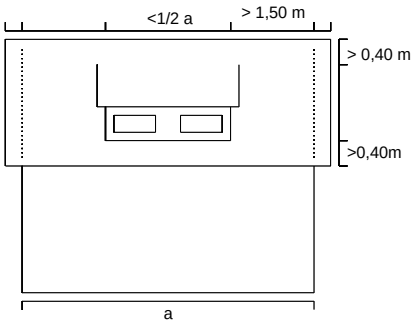
RAL-Nrn.:	040 20 05	050 20 10	060 20 05
	040 20 10	050 20 16	060 20 10
	040 20 19		

Mehrfarbige Dachziegel müssen jeweils in ihren Einzelfarben der Satzung entsprechen. Die Bauverwaltung der Stadt Monschau hält den Farbatlas bereit und hilft auf Wunsch beim Farbabgleich.

5.2.5 Solarkollektoren und photovoltaische Elemente sind in den Dachflächen zulässig.

5.3 Dachaufbauten

5.3.1 Dachaufbauten und -einschnitte sind ausschließlich zulässig



- mit einer Dachneigung von mindestens 22° bei Satteldachgauben
- mit einer Dachneigung von mindestens 17° bei Schleppdachgauben
- in ihrer Abmessung entsprechend der nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen,
- wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist und die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite die Hälfte der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten darf,
- wenn sie mindestens zwei Reihen Dachziegel (ca. 40 cm) unterhalb des Firstes ansetzt und im Traufbereich vor der Gaube mindestens ebenso viel Abstand verbleibt.

5.3.2 Bei Winkelgebäuden ist ein Mindestabstand von der Kehle von 1 m einzuhalten. Dieser Abstand bemisst sich von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gauben verlaufenden Außenwand.

6. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Falls dies aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist, können diese Abwässer ausnahmsweise der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Zum Nachweis ist ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros vorzulegen.

Mit der Realisierung von Bauvorhaben ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu stellen.

HINWEISE:

Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

Bodenschutz
Der wegen seiner Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung nicht erhalten werden. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Monschau, den ……..

Die Bürgermeisterin