Stadt
Monschau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1
11. Änderung „Bautiefe“

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Schriftliche Festsetzungen

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 4 BauNVO durch Bebauungstiefen festgesetzt. Die Bebauungstiefe beträgt 60 m, wobei innerhalb des Bereiches zwischen 40 – 60 m ausschließlich Hobbytierhaltung dienende Gebäude und bauliche Anlagen zulässig sind. *Andere Nutzungsarten sind hier unzulässig.* In diesem Bereich sind maximal zwei Gebäude je Parzelle mit einer insgesamt maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig. Dauerhaft abgestellte See- und andere Container sind unzulässig. Die graphischen Eintragungen (Baugrenzen) im Plan sind keine Festsetzungen.

Ist die Tiefe des Baulandes geringer als die Summe 40 m + a so ist abweichend vom Absatz 1 Satz 2 die Bebauungstiefe um den Differenzbetrag kleiner. Das Maß a gibt den Abstand an, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bezugslinie liegt, von der die Bebauungstiefe gemessen wird.

Die Bezugslinie, von der die Bebauungstiefe gemessen wird, muss im Abstand von 9 m von der vorhandenen Verkehrsflächenmitte verlaufen; ist eine Parallele im Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie weiter als 9 m von der vorhandenen Verkehrsflächenmitte entfernt, so ist diese Parallellinie die Bezugslinie.

Abweichend von den Absätzen 1 + 2 ist die Bebauungstiefe bei Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, soweit sie im Bauland liegen, nicht begrenzt.

Die Bautiefe von 60,00 m bezieht sich nicht auf Bereiche, die gemäß dem Landschaftsplan VI „Monschau“ als Landschafts- oder Naturschutzgebiet festgesetzt sind.

2. Hinweise

2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen, ob und in welchem Umfang ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, in welchem Umfang dieser bewertet wird und wie hierzu ein ggfls. erforderlicher Ausgleich erfolgen muss. Dieser soll nach Möglichkeit zunächst im Eingriffsbereich erfolgen. Der Ausgleich richtet sich nach der Größe des Eingriffs.

2.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist, welche Betroffenheit ggfls. vorliegt und welche Kompensation erfolgen muss.

2.3 Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdräinagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. 1. 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu erfolgen.

2.4 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

2.5 Geologie

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

2.6 Bodenschutz und Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlasten-Verdachtsflächen. Bei Umnutzungen und/oder Baumaßnahmen ist das Umweltamt der Städteregion Aachen zu beteiligen.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 25.02.2014 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 30.04.2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin