STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN KALTERHERBERG NR. 3 A, 1. ÄNDERUNG – BAUGRENZEN –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Tankstellen

nicht zulässig.

b. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 der Erdgeschoss-Rohdecke 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 der Erdgeschoss-Rohdecke 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.

Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist
eine Traufhöhe von höchstens 4,25 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m.

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

3. Einschränkung von Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

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 Gemeindestraßen in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.
- bei Wirtschaftswegen in einer 1,5 m Zone entlang der Grundstücksgrenze

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

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig bodenständige Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 im Abstand von maximal 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Die Gehölzflächen sind in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der Pflanzung mindestens 2-3 x im Jahr frei zu mähen und in Abhängigkeit von der Witterung zu wässern.

5. Sonstige Festsetzungen

<u>Gewässerschutz</u>
Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, sind innerhalb des Dorfgebietes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.

<u>Niederschlagswasser</u>
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 der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

HINWEISE:

Gestaltung baulicher Anlagen
Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3 A wird zeitgleich eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

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 1. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

Bodenschutz
Der wegen seiner Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen 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.

ANLAGE 1

Pflanzenliste 1:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Smbucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher, Höhe mind. 100-150 cm