Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 1 - Stadt Monschau, Ortschaft Konzen

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nutzungseinschränkung und Zweckbestimmung von Baugebieten

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2. Sonstige nicht störende Gewerbegebiete

Nr. 5. Tankstellen

1.2 Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltungen im Sinne der VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt,

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr.10 Tankstellen.

1.3 Mischgebiet

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 7 Tankstellen

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen.

2.1 Auf den Teilflächen A, B, C, D und E der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

In den Teilflächen "A" sind ausnahmsweise zulässig:
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe, allgemeine Zufahrten (Zugänge) und einzelne Stellplätze.
In den Teilflächen "B" sind ausnahmsweise zulässig:
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe.
In den Teilflächen "C" sind ausnahmsweise zulässig:
Überbrückungen zur Erschließung der Grundstücke.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen über Bepflanzungen und deren Erhaltung.

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches "B" der nicht überbaubaren Flächen sind überwiegend die unter lfd. Nrn. 1 - 6 und vereinzelt die unter den lfd. Nrn. 7 - 27 der Anlage 2 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig. Die jeweils zulässigen Pflanzenarten sind ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet, in lückenloser, geschlossener Form und in ökologisch sinnvoller hoher Dichte anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; deren natürlicher Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen (Ersatzpflanzung).

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches "C" ist eine Uferbepflanzung entlang des Laufenbaches mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen z. B. Schwarzerle, Esche, Bruchweide.

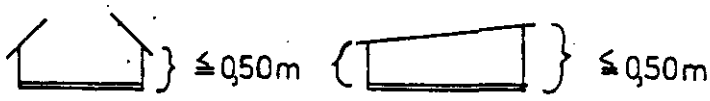
3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches "D" sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches "E" sind Bepflanzungen über 0,60 m Höhe unzulässig (Sichtdreieck).
Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von dieser überlagernden Nutzungsfestsetzung der Ziff. 3 unberührt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen.
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.
Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, darf aus entwässerungstechnischem Erfordernis ausnahmsweise die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze Anlage 1).

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 1
der Stadt Monschau, Ortsteil Konzen
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Aanlagen.

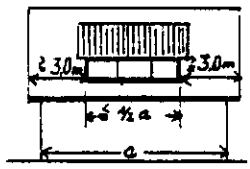
1. Außenwände
   Imitationen von Natursteinmauerwerk und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.
2. Höhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme der gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäude.
   Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.
   Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, auch wenn sie die Höchstwerte des 1. Abs. überschreiten.
3. Drempel

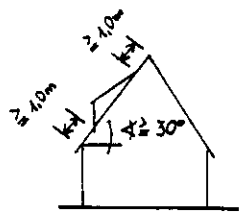



   Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
   Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

4. Dachneigungen
   Die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen sind Bestandteile dieser Festsetzungen.
   Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig.
   Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

5. Dachgauben




Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur entsprechend den vorstehenden Festsetzungen zulässig.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Anlage 1 und 2

*Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.*

*STADT MONSCHAU*
*Der Stadtdirektor*
*-Bauverwaltung-*

*5108 Monschau, den 09.12.1983*

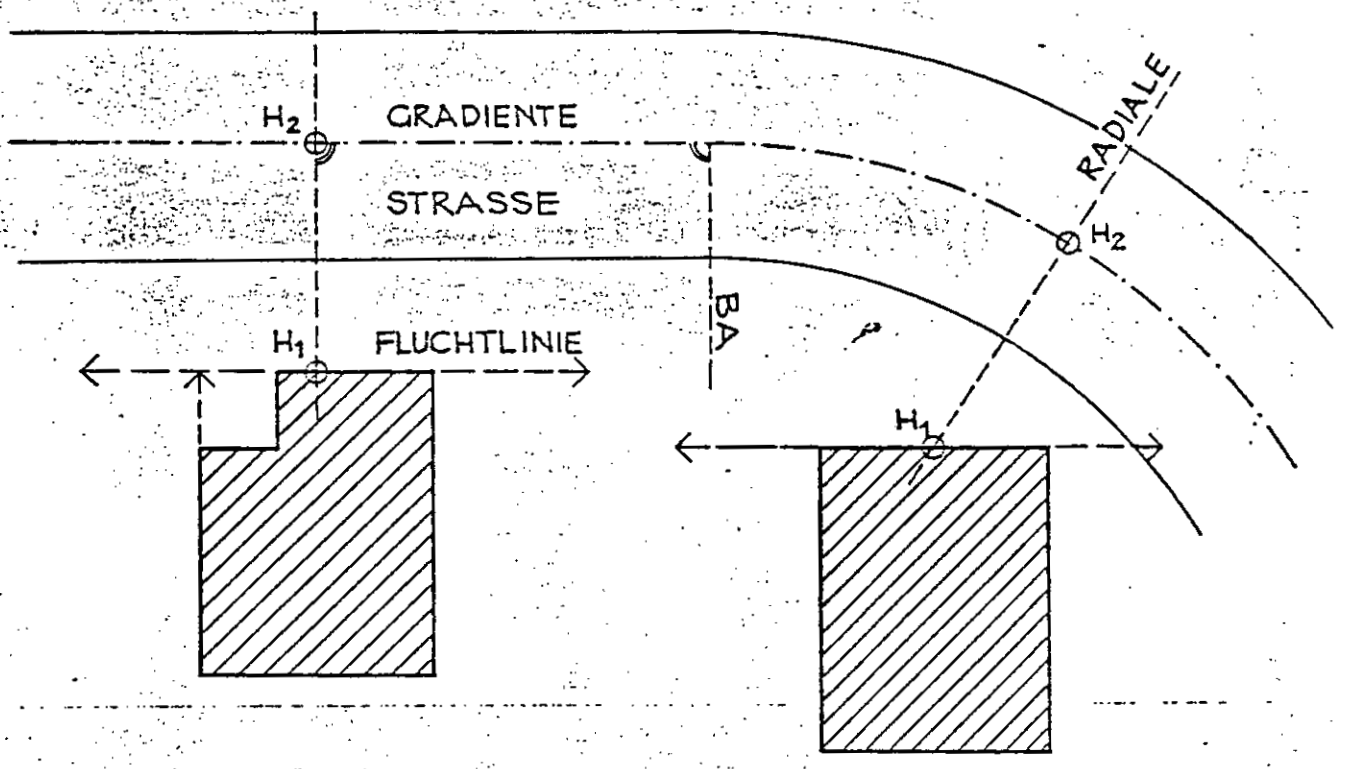
*Im Auftrage:*

*(Thönnessen)*

STADT MONSCHAU

ANLAGE : 1

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER NR. 4



Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Monschau, Ortschaft Konzen, Kreis Aachen

| lfd.Nr. | Pflanzenarten |
|---|---|
| 1 | Rotbuche |
| 2 | Stieleiche |
| 3 | Vogelbeere |
| 4 | Hasel |
| 5 | Weißdorn |
| 6 | Hundsrose |
| 7 | Feldahorn |
| 8 | Bergahorn |
| 9 | Schwarzerle |
| 10 | Eberesche |
| 11 | Hainbuche |
| 12 | Schwedische Mehlbirne |
| 13 | Traubenkirsche |
| 14 | Lärche |
| 15 | Immergrüner Liguster |
| 16 | Spindelbaum |
| 17 | Pfaffenhütchen |
| 18 | Traubenholunder |
| 19 | Wildrosen |
| 20 | Kornelkirsche |
| 21 | Hartriegel |
| 22 | Sandbirke |
| 23 | Hülsdorn |
| 24 | Besenginster |
| 25 | Heidekraut |
| 26 | Schneeball |
| 27 | Kätzchenweide |