Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Konzen Nr. 3 - Friedhofsbereich -
in der Ortschaft Konzen der Stadt Monschau

1. Bestandteile dieser textlichen Festsetzungen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird als Anlage zu diesem Bebauungsplan Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen, soweit nachfolgende Festsetzungen darauf hinweisen.

2. Einschränkung der Art der baulichen Nutzung

2.1 Einschränkung der Zulässigkeit allgemein und ausnahmsweise zulässiger baulicher Anlagen und Einrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Nicht zulässig sind
- die nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- die Betriebe und Anlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 - 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können.

2.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten, Zugängen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Nicht zulässig sind in den “A”-, “B”- und “C”-gekennzeichneten Flächen
- Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung,
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,

mit folgender Einschränkung: Zulässig sind jedoch
- in den “A”- und “B”-gekennzeichneten Flächen nur Hauszugänge, Garageneinfahrten und auch die Brückenköpfe als Teile der zulässigen Bach- und Grabenbrücken (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag),
- in den “C”-gekennzeichneten Flächenstreifen nur Hauszugänge, Garageneinfahrten und Stellplätze, auch Carports (= überdachte Stellplätze).

2.3 Einschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Friedhof

Über die zulässigen zweckbestimmenden baulichen Anlagen hinaus sind auch zulässig:
Kapelle, Leichenhalle, WC und sonstige zweckgebundene Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der Friedhofsanlage.

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

3.1 Höhenlage Erdgeschoss- und Kellergeschoss-Fußboden

Zulässig ist im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 und WA_3 für die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens eine Höhe, die höchstens 1,0 m über natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der straßenseitigen Gebäude-Außenwand.

Zulässig ist im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 für die Oberkante des Kellergeschoss-Fußbodens eine Höhe, die mindestens 1,0 m unter natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der straßenseitigen Gebäude-Außenwand.

3.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig sind

- eine Traufhöhe von höchstens 4,0 m,
- eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoß-Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

4. Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet

Die Zulässigkeit der Dachneigungen richtet sich nach den Festsetzungen der entsprechenden Gestaltungssatzung.

5. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind

a) nicht zulässig entlang der Grenzen des Straßenseitengrabens und des Laufenbaches zu den “A”- und “B”-gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes;
b) zulässig entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m und als Böschungsmauer, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreitet.

Die Bindungen dieser Ziffer 5 bleiben ebenso wie die Bestimmungen des § 10 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen der nachfolgenden Ziffer 6 unberührt.

6. Flächen, Maßnahmen und Bindungen für das Anpflanzen und für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und zum Schutze, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen über das Anpflanzen und über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einschl. der über zugehörige Flächen, werden hiermit ausdrücklich Bestandteil dieses Bebauungsplanes, d.h. die Textteile nebst Anlageplan Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.