Stadt Monschau
Bebauungsplan Konzen Nr.6
Wolfskuhl

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD – Dorfgebiet

Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 5 BauNVO wird für den Geltungsbereich Dorfgebiet MD festgesetzt.

Folgende Nutzungseinschränkungen sind zu beachten:

MD_1 – nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

MD_2 – nicht zulässig sind die unter MD_1 genannten Nutzungen sowie Wohnen

2 Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Alle baulichen Anlagen innerhalb und ausserhalb (Nebenanlagen u. Garagen) der überbaubaren Flächen sind, einschliesslich aller Dachaufbauten, unterhalb der angegebenen Trauf- und Firsthöhen anzulegen. Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist die Höhe Mitte Strasse Wolfskuhl / Mitte Gebäude.

2.2 Grundflächenzahl GRZ

Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebiet-Bereichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO in den Dorfgebiet-Bereichen eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.4 Wohneinheiten WE

Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Bauweise

Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4 Verkehrsflächen

Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Regelungen der Grundstückszufahrten zu beachten.

5 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Heckenbestand

Die im Plangebiet vorhandenen Weissdornhecken sind zu erhalten und in die geplanten Neupflanzungen zu integrieren. Zur Auffüllung der Lücken sind ebenfalls Weissdorne zu verwenden.

5.2 Ersatzpflanzungen

Bäume, Sträucher und Hecken, die als zu erhaltend festgesetzt sind, sind nach deren Abgang umgehend, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5.3 Hecken

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Weissdorn-Schnitthecke auf eine Mindesthöhe von 2,00 m und eine Mindestbreite von 0,80 m hochzuziehen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

5.4 Zufahrten

Je Baugrundstück ist eine Unterbrechung der anzupflanzenden Hecke von 4,00 m zulässig.

5.5 Kronentraufbereiche

Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind von jeglicher Bebauung und Anschüttung freizuhalten. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS – LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

5.6 Obstbaumpflanzungen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lt. beiliegender Obstbaumliste zu pflanzen.

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 8 – 12 cm, die den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

- Der Abstand zwischen den Obstbäumen und der Abstand zu anderen Bäumen muss mindestens 10 m betragen
- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern
- Es ist ein Erziehungsschnitt (1 x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmässiger Pflegeschnitt erfolgen.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Sollte bei einer späteren Kontrolle festgestellt werden, dass keine regelmässige Pflege erkennbar ist, so kann dies zu einer Aberkennung der Wiederherstellungsmassnahme bzw. zu einer Neufestsetzung anderer Ausgleichsmassnahmen führen.
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

5.7 Ortsrandeingrünung

Auf den im Plangebiet ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung wie folgt vorzunehmen:

- es ist eine Rasterbepflanzung in einem Abstand von 1,00 m x 1,00 m vorzunehmen
- das Nachbarrechtsgesetz mit den entsprechenden Abstandsflächen ist einzuhalten.
- Es sind immer 3 – 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist ggfls. Vor Verbiss durch Weidevieh zu schützen (z. B. Weidezaun).
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Es ist eine zonierte, freiwachsende Pflanzung vorzusehen. Bäume sind mit einem Anteil von 5 % zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.8 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein externer, ortsnaher Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft von 12.300 Biotopwertpunkten.

6 Bodenschutzmassnahmen

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze (Grösse je Stellplatz mindestens 2,25 m x 5,50 m) nachzuweisen.

C Gestalterische Festsetzungen

1 Dächer

1.1 für Wohngebäude:

zulässig sind ausschliesslich:

- Satteldach
- Walmdach und Krüppelwalmdach

Pultdach nur, wenn dieses an ein Gebäude mit zulässiger Dachform angegliedert wird oder wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden

Mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.

Unzulässig sind Nurdachhäuser.

1.2 für Garagen und Nebenanlagen:

zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis zu 48°. Unzulässig sind Nurdachgebäude.

1.3 Ausrichtung der Dachneigung:

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

1.4 Dachüberstand:

Der Dachüberstand beträgt, ausser bei Nebenanlagen, mindestens 0,40 m

1.5 Abweichungen:

Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind zulässig bei:

- Bauten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder Hallen, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen, mit einer Dachneigung von 10° bis 48°

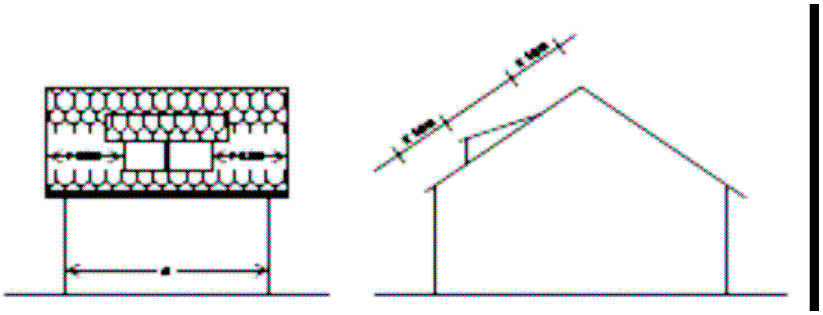
- Erneuerung der Dachkonstruktion im Rahmen des Bestandsschutzes sowie bei An- und Umbauten zur Anpassung an den Bestand für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende bauliche Anlagen.

1.6 Dachgauben und Dacheinschnitte:

1.6.1 Dachgauben sind ausschliesslich zulässig auf eingeschossigen baulichen Anlagen:

- o mit einer Dachneigung von mindestens 22° bei Sattel dachgauben
- o mit einer Dachneigung von mindestens 17° bei Schlep pdachgauben

in ihrer Abmessung entsprechend den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist und die Summe all ihrer Ansichtsflächen 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 ebensoviel Abstand verbleibt.



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

1.6.3 Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand vom Grat von 3 m einzuhalten, gemessen von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Aussenwand.

1.6.4 Für Dacheinschnitte gelten bis auf die Regelungen zulässiger Dachneigungen die gleichen Bestimmungen.

1.7 Es sind ausschliesslich anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

2 <u>Fassaden</u>

Es sind ausschliesslich Fassaden aus Holz, Putz und Bruchstein und Kombinationen aus diesen Materialien zulässig.

Klinker sind maximal in einem Anteil von 20 % der Gesamtfassade zulässig.

D Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

1 <u>Dachflächenwasser</u>

Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwasser sind oberflächig in die Entwässerungsleitung einzuleiten, die das gesamte Plangebiet an die ortsnah verlaufende Kall anbindet. Diese Leitung wird über den zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2 <u>Oberflächenwasser privater Flächen</u>

Alle privaten Oberflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

Stadt Monschau
Bebauungsplan Konzen Nr.6
Wolfskuhl

E Hinweise

1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

2 Grundwasserstände
Im Bereich dieses Bebauungsplanes herrschen erhöhte Grundwasserstände. Tiefgegründete Bauwerke sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechend baulich zu sichern.

3 Behandlung von Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

4 Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

5 Betriebe u. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen
Betriebe und Anlagen gem. BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO, in denen mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des § 19g WHG umgegangen wird, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Heizungsanlagen.

6 Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.