STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 7
- Hohestraße / Breitestraße –

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 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
a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,25 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m,
b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m,
Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufenhöhe eines vorhandenen Gebäudes, für dessen An- und Umbau.
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäudeaußenwand (außen).

3. Einschränkung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

Auf den Teilflächen A der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen, Carports und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 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:
- Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen,
- Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe
- allgemeine Zufahrten (Zugänge) und Stellplätze
- Werbeanlagen

4. Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken

Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf Grundstücken, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erstmalig bebaut werden und deren Grenzen noch nicht bepflanzt sind, Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von dieser Festsetzung kann auf einer Länge von max. 6,0 m für die Errichtung von Zufahrten und Zugängen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf einer Länge von max. 9,0 m für die Errichtung von Grenzgaragen entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze abgewichen werden.

5. Sonstige Festsetzungen

Gewässerschutz
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.

Niederschlagswasser
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:

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

Bodenschutz
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.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 24.06.2008 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 25.06.2008

.....
Der Bürgermeister

ANLAGE 1
Pflanzlisten:

Artenliste 1:
Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt,
Pflanzhöhe mind. 200 cm
Bei Straßenbäumen: Hochstamm,
3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm

Artenliste 2:
Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulg.	Liguster

<u>Pflanzqualität:</u>
Heckenpflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 80-100 cm