TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN MONSCHAU NR. 1 „KUREINRICHTUNG ROSENTHAL"

I. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gem. § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 - GV NRW S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997) werden folgende Bauvorschriften als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. **Fassaden**
   Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Bruchstein, Mauerziegel, Putz, Kalksandstein, Holz, Glas. Andere Materialien sind ausgeschlossen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Sockel, Brüstungen, Pfeiler usw.) sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig.

2. **Dacheindeckung**
   Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig: Naturschiefer, anthrazit, begrünte Dächer, Solarzellen und Sonnenkollektoren. Andere Materialien und Farben sind ausgeschlossen.

3. **Dachneigung**
   Als Dachneigungen sind nur Dächer mit einer Neigung von 25° - 51° zulässig. Garagen / Carports und Nebengebäude sind auch als Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig.

4. **Dachformen**
   Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Auf untergeordnete Anbauten Garagen/Carports und Nebengebäude ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

5. **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**
   Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte auf einer Gebäudeseite darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten müssen zu First und Giebel (Ortgang) und untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur auf einer horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

6. **Höhe der baulichen Anlage**
   Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch folgende Festsetzungen bestimmt: Die Oberkante der Firste der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel folgende maximale Firsthöhe über den Bezugspunkt **B** mit einer Höhenfestlegung von 396,90 m ü. NN nicht überschreiten:
   - bei III-geschossiger Bebauung bis 417 m ü. NN
   - bei IV-geschossiger Bebauung bis 417 m ü. NN
   - bei VI-geschossiger Bebauung bis 422 m ü. NN

   Als Oberkante des Firstes gilt die höchste Schnittlinie von Dachflächen oder Dachflächen mit sonstigen Außenflächen.

Anlage zum Bebauungsplan:
Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. die in ihm getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind verbindlich zu beachten.

II. ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Monschau vom 17.09.2002 werden die im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen zur Klarstellung nachfolgend aufgeführt und in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kurgebiet
   - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
   - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BauNVO
   - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
   - offene/geschlossene Bauweise und Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
4. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
5. Sonstige Planzeichen
   - Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO