A A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet – SO „Ländliches Wohnen und Erholung“

Das sonstige Sondergebiet dient dem ländlichen Wohnen und der Erholung. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen
- Fremdenbeherbergung
- Landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht haupterwerbsmäßig betrieben werden Hobbytierhaltung (z. B. Kleinvieh und Haustiere)
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2 Mass der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des Erdgeschossrohbodens des Gebäudes darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (siehe Abb. 1).

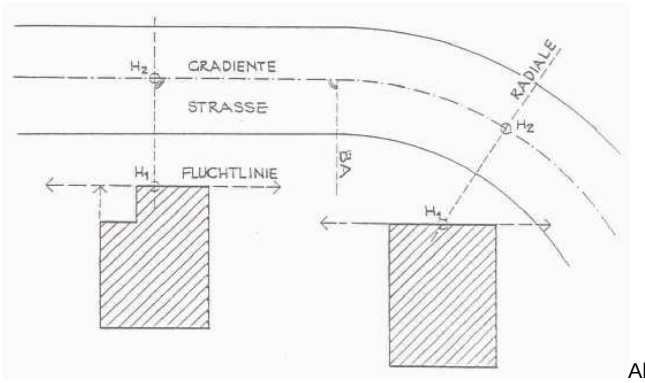


Abb. 1

Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone, darf die Oberkante des Gebäudes 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

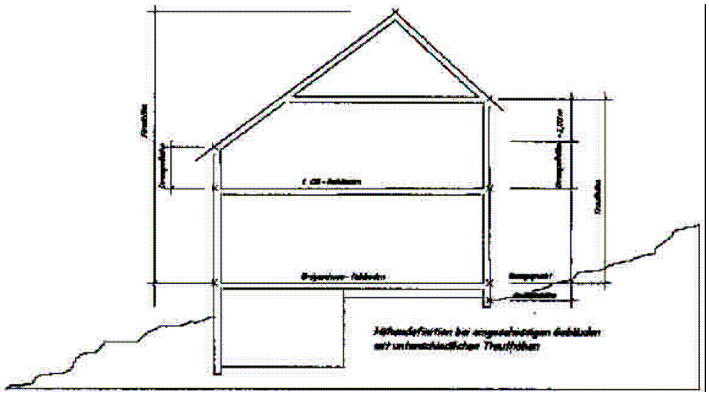


Abb. 2

- Traufhöhe: Die Höhe der Traufen darf 6,0 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens festgesetzt. Die Traufe ist die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut (siehe Abb. 2).
- Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen: Die Firsthöhe / Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 10.00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die Oberkante es Erdgeschossrohbodens festgesetzt (siehe Abb. 2).
- Drempel und Kniestock sind bei zweigeschossigen Gebäuden über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- Zulässig sind, auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung, die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes (Bestand vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes), für dessen An- und Umbau. Bei Anbauten ist maximal die Trauf- und Firsthöhe des anliegenden, vorgenannten Baukörpers maßgebend.

3 Stellplätze und Garagen

Pro Wohngebäude sind mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit sind je zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 3,00 m ist, innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze, zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grundstücksgrenzen der einzelnen Wohngrundstücke sind mit mindestens 0,75 m breiten und mind. 1,25 m hohen Schnitthecken zu säumen. Auf den Grundstücksgrenzen zweier aneinander stoßender Grundstücke ist lediglich eine Schnitthecke anzupflanzen. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung gepflanzt werden. Pro Wohngrundstück sind zusätzlich mindestens zwei Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

B Hinweise

1 Gestaltungssatzung

Für diesen Bereich dieses Bebauungsplanes wird die rechtsgültige Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Monschau Nr. 2 „Haag“ nachrichtlich übernommen.

2 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

3 Bodendenkmalpflege

Gem. § 15, 16 Denkmalschutzgesetz ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.