Stadt Monschau

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A
## 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

**1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD1 – Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung**

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der GRZ 0.6 (§ 19 Bau NVO) für das Grundstück Parzelle 1239 und mit 0.4 für das Grundstück Parzelle 1240 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

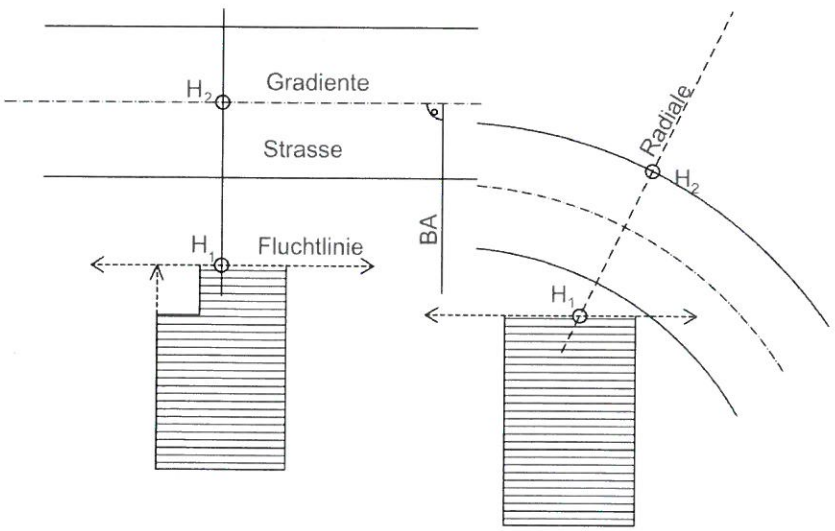
2.2.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.2.2 Fußbodenhöhe

a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemein gültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).



## 3. Grünordnerische Massnahmen

3.1 Der vorhandene und zu erhaltende Baum ist dauernd und unversehrt zu erhalten. Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Anschüttung freizuhalten.

3.2 An den Grenzen der Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind auf einem 1.00 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. nachzupflanzen.
Entlang der L106 ist die Erschließung der Grundstücke gemäß RASt und StVO sowie die Einhaltung der Sichtdreiecke zu beachten.
Ausnahmsweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4.50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2.00 m im Bereich von Hauszugängen. Entlang der Straße Bongert ist diese Heckenpflanzung auf mindestens 3.00 m Höhe als Windschutzhecke hochzuziehen. Alle übrigen Hecken sind mindestens auf einer Höhe von 1.20 m hochzuziehen.

3.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lt. beiliegender Obstbaumliste zu pflanzen. Diese Obstbäume sind als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang min. 8-12 cm, Qualität nach den Anforderungen des Bundes Deutscher Baumschulen auszuwählen. Sie sind an mindestens 2 Baumpfählen und mit geeignetem Bindematerial zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen. Ein Erziehungsschnitt ist in den ersten 10 Jahren 1 x jährlich durchzuführen. Danach erfolgen Pflegeschnitte. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.

## 4. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

4.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

4.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

## Hinweise

### 1. Gestaltungssatzung

Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Gestaltungssatzung, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

### 2. Bodendenkmale

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

## 3. Bodenschutz

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.

## 4 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

## 5. Wasserwirtschaft

Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Es ist zu einem konkreten Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis mit einem künftigen Bauantrag einzuholen.

## 6. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer Bereinigung und Klarstellung der Planungsabsicht notwendig.
Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Monschau, den 22. November 2016

Margareta Ritter
Bürgermeisterin