Stadt
Monschau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A
6. Änderung „Oberer Hof“

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

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO 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 Grundfläche Gebäude:
Es sind einzuhalten: mindestens 70 m² und höchstens 150 m² Grundfläche

2.2 Zulässige Abweichungen von der Grundfläche:
Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1 ist eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig, wenn
a) bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen ohne bauliche Erweiterung hinzukommen sollen oder
b) die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird.

2.3 Zulässige Abweichungen von der Geschossigkeit:
Bei eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

2.4 Nicht anrechenbare Nutzungen:
Abweichend von Ziff. 2.1 sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet folgende bauliche Anlagen nicht anzurechnen, wenn sie die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten:
2.4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung),soweit sie 10 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten
2.4.2 Garagen, soweit sie 10 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 3 BauNVO),
2.4.3 Sonstige Nebenanlagen, soweit sie 5 % der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten
2.4.4 Die vorgenannten baulichen Anlagen der Ziffern 2.4.1 bis 2.4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen

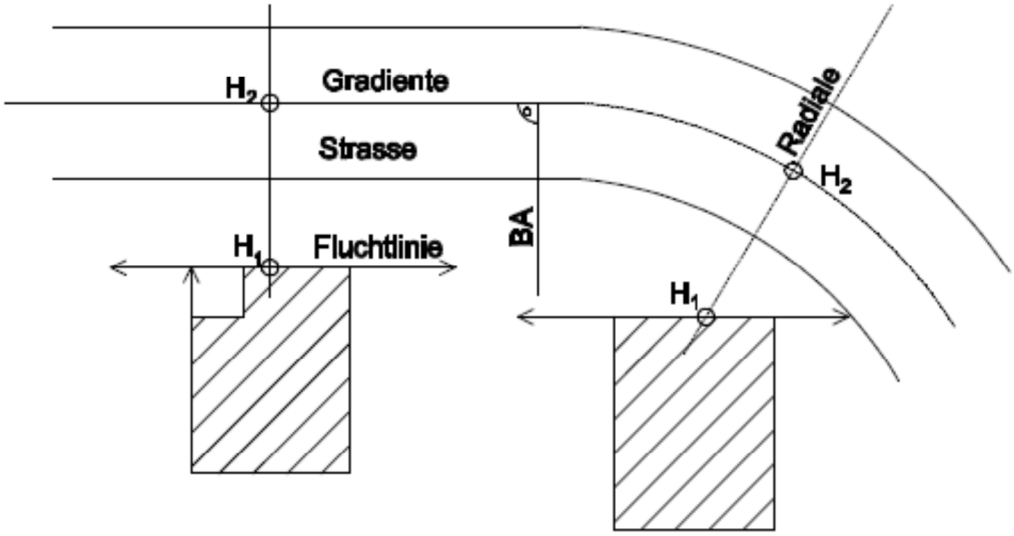
2.5 Höhe der baulichen Anlagen
2.5.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig
2.5.2 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertig gestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses

2.5.3 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 allgemeingültigen 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)



2.5.4 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der Baulichen Anlagen.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3,00 m zulässig, wenn

a) eine andere Parzellierung dies ermöglicht,
b) vorhandene hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
c) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.

4. Bauweise

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Ziff. 2.2 a) vorliegen.

5. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

5.1 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.

5.2 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.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Zu erhaltende Bäume
Die vorhandenen Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten. Sie sind ggfls. nachzupflanzen.

6.2 Hecken
An den Grenzen der Verkehrsflächen und entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der gekennzeichneten Heckensignaturen zur Anpflanzung einer Hecke auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchen anzupflanzen. Die Rotbuchen sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. auch nachzupflanzen. Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

6.3 Streuobstwiese
Zu diesem Bebauungsplan ist gemäß dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Streuobstwiese auf Parzelle 1212 zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.4 Anpflanzung von Einzelbäumen

6.4.1 Es sind an beliebiger Stelle innerhalb des Dorfgebietes zwei Rotbuchen (Fagus sylvatica) als Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4.2 Innerhalb der Landwirtschaftlichen Fläche sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Rotbuchen (Fagus Sylvatica) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

7. Schutzzonen

Im Bereich der im Plangebiet verlaufenden 20 KV-Freileitung ist achsial ein 15,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

B 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. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

7. Externe Ausgleichsmaßnahme
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine ortsnahe Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Parz. 1212, Gemarkung Mützenich, Flur 18 in einer Größe von 400 m².

8. Wasserwirtschaft
Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 16.07.2013 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 10.12.2013

_____
Margareta Ritter
Bürgermeisterin