Stadt
Monschau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B
9. Änderung „Unterer Stehling – Schiffenborn“

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet
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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Dorfgebiet MD:

- bei einem Vollgeschoss 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,5 (Geschossflächenzahl)

- bei zwei Vollgeschossen 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl)

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig.

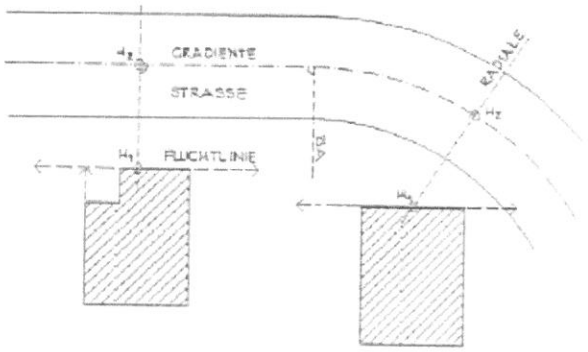
3.2 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertig gestellten Fußbodens des Vollgeschosses.

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

b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des Vollgeschosses bis zu 1,oo 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 Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).

3.4 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.



4. 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.

5. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten 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 klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstrassen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie
- bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.

6. Grünordnerische Maßnahmen

6.1 Die vorhandene Rotbuchenschnitthecke ist dauernd und unversehrt zu erhalten(s. zeichnerische Festsetzung). Sie ist bei
Abgang unmittelbar in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
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 m im Bereich von Hauszugängen.

6.2 An den übrigen Grundstücksgrenzen zu den Straßenverkehrsflächen sind auf einem 1,00 m
breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder verwandte Gehölze
anzupflanzen, sie sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. bei Abgang in der
darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
Ausnahmsweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m
im Bereich von Einfahrten zu Garagen oder Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2,00
m im Bereich von Hauszugängen.

HINWEISE

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

2. **Gestaltungssatzung**
   Für diesen Bebauungsplan gilt eine rechtsgültige Gestaltungssatzung

3. **Geologie**
   Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2.Die DIN 4149 in V. mit DIN EN 1998, Teil 5, Bodenklasse 2/R ist bei der Gründung von Bauwerken zu berücksichtigen.
   Das Plangebiet ist stauwasserbeeinflußt. Es sind entsprechende Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern vorzusehen.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 06.05.2014 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 27.Mai 2014

M. Ritter

Margareta Ritter
Bürgermeisterin