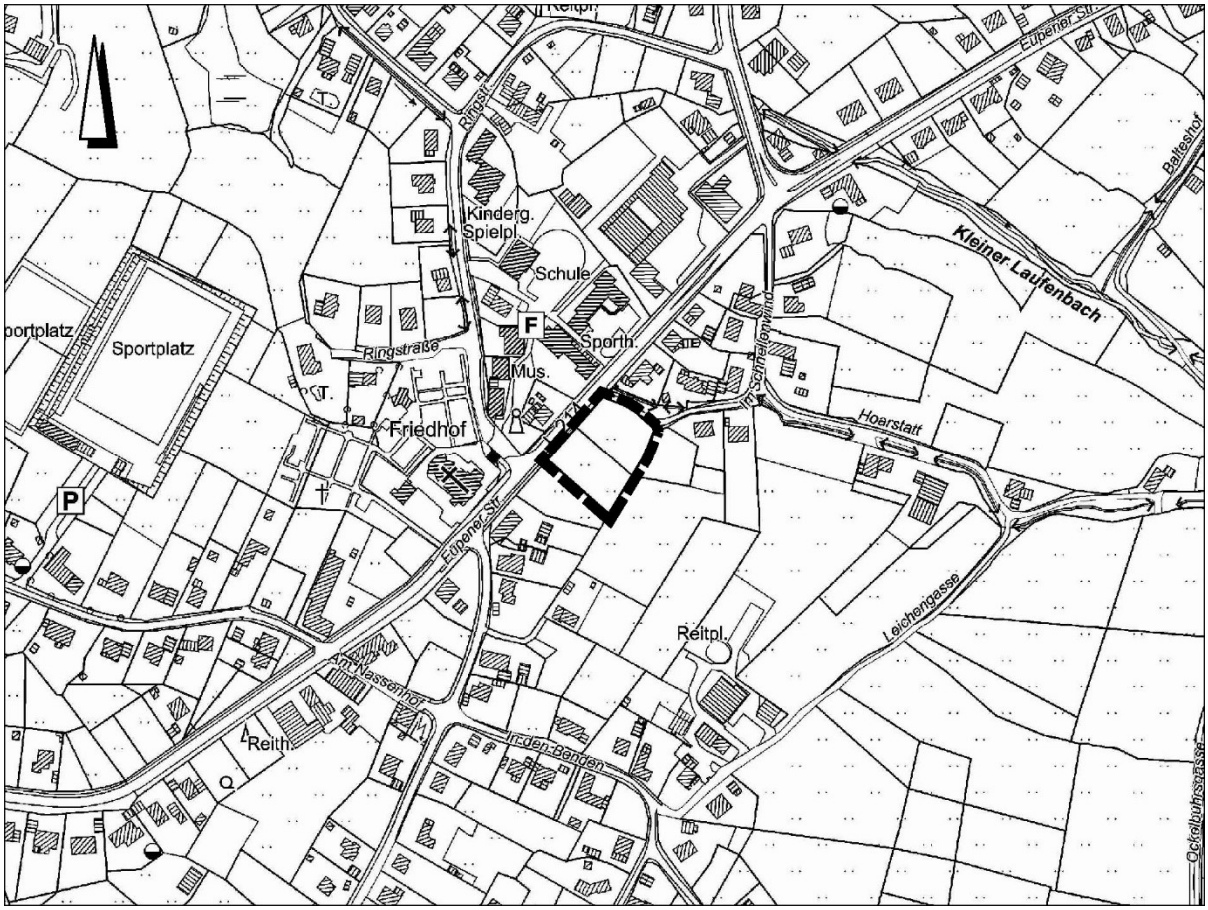
Stadt Monschau

17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3B

– Kita Mützenich –



Textliche Festsetzungen

Mai 2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 5 BauNVO)

1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die in den Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

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

- bei zwei Vollgeschossen 0,5 (Grundflächenzahl) sowie 1,0 (Geschossflächenzahl).

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 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. Nicht anrechenbare Nutzungen

4.1 Abweichend von Ziffer 1.1.1 a) darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

4.2 Die vorgenannten baulichen Anlagen sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.

5. Höhe baulicher Anlagen

5.2 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 14,00 m zulässig.

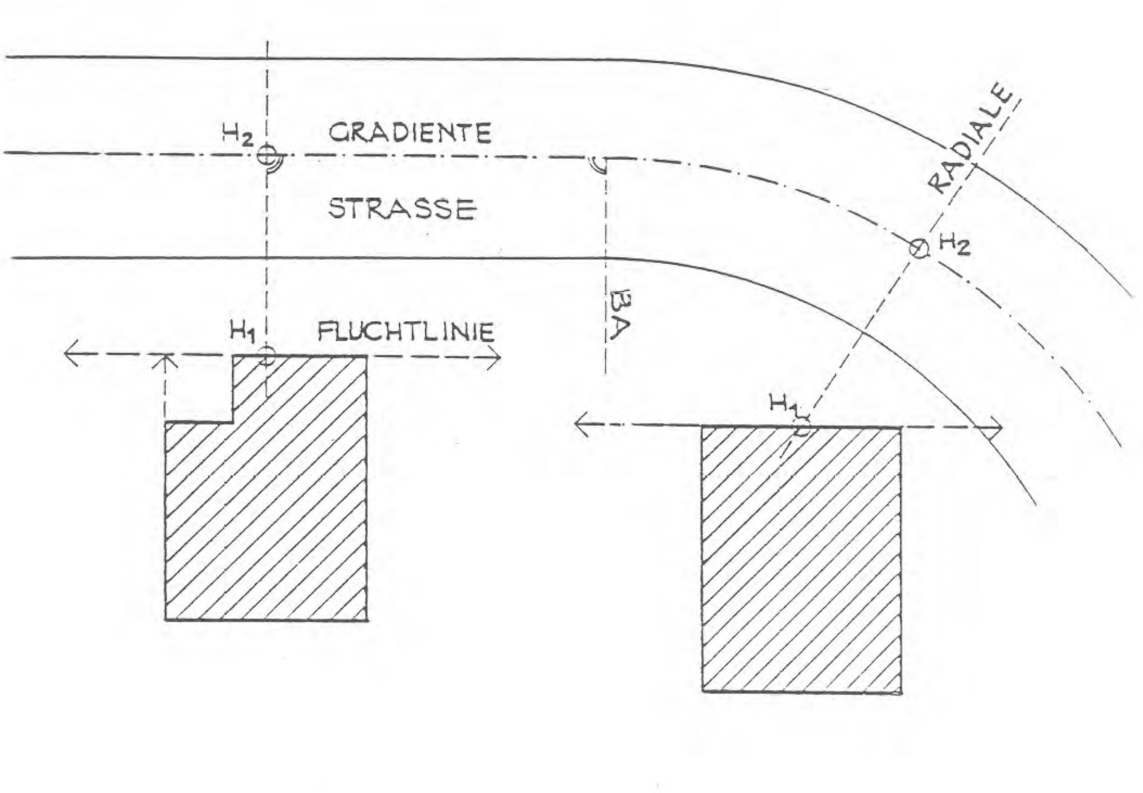
5.3 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

5.4 Oberkante Fußboden

a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. 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 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.



5.5 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.

5.6 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu 1 m überschritten werden ausschließlich durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen,

Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen).

6. Bauweise

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden.

7. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

7.1 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.

7.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 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 Gemeindestraße (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

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

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

8.1 Die an den Grenzen der Verkehrsflächen vorhandenen Hecken und Bäume innerhalb der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Verlust auch in späteren Jahren artgleich zu ersetzen.

8.2 Ausnahmenweise 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. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

8.3 Innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist mit einer Breite von 3 m eine zweireihige, gemischte freiwachsende Hecke mit einer Höhe bis max. 2 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang zeitnah möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm bzw. Heister 2xv 125 – 150, Pflanzabstand: maximal 1 x 1 m

Herkunftsgerechtes Pflanzgut aus heimischen Arten folgender Auswahl:
Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus alba*)

8.4 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sowie der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) nicht zulässig.

8.5 Für alle Maßnahmen gilt:

- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn auszuführen.
- Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.
- Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW sind zu beachten.

B Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich, Teilpläne 3 A bis 3 E vom 28.12.1988 gilt nicht für den Bereich der 17. Änderung.

C Hinweise

1. Artenschutz

Um eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen zu verhindern (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), sind alle Rodungsarbeiten zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

2. Bodendenkmalpflege

Es gelten die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Erdbebenzone

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" für die hier anzutreffende Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/R zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

4. Baugrund und Boden

Der sachgerechte Umgang mit dem natürlichen Boden ist in nachfolgenden Verfahren – insbesondere während der Bauphase – sicherzustellen. Die Vorgaben der der DIN 19639:2019-09 sind zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. Gewässerschutz

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Oberflächenwasser ist gedrosselt dem namenlosen Gewässer an der Straße Im Schnellenwind einzuleiten. Die ordnungsgemäße Einleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Aufgrund der Lage in der geplanten Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes 'Obersee' sind entsprechende Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Der Umfang der Versiegelung ist zu begrenzen.

6. Schallschutzmaßnahmen

Im Baugenehmigungsverfahren ist der bauliche Schallschutz nachzuweisen.

7. Versorgungsanlagen

Die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu Strom/Signalkabeln muss ein Regel-Mindestabstand von 0,30 m und zu 110-kV-Kabeln von 1,00 m eingehalten werden. Falls die Mindestabstände nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.