Stadt
Monschau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3C
5. Änderung „Baufenster Torfmoor“

1. 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

2.1 Es sind einzuhalten: Mindestens 70 m² und höchstens 150 m² Grundfläche.

2.2 Abweichend von der Regelung gemäß Ziffer 2.1 ist in dem Dorfgebiet MD 1

a) eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,

1.1 wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderungen) ohne bauliche Erweiterung hinzu kommen sollen oder

1.2 wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird,

b) eine zusätzliche Geschossfläche bis zu höchstens 100 m² in Nicht-Vollgeschossen zulässig, wenn die Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten werden.

2.3 Bei eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden wenn die zulässige Geschossfläche oder die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

3. Höhe der baulichen Anlagen

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

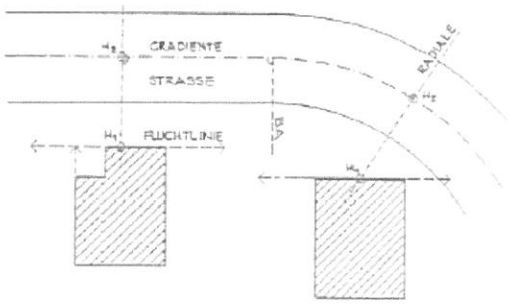
3.2 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertig gestellten Fußbodens des Vollgeschosses.

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 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. Nebenanlagen

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO sind mit Ausnahme der Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn ihre Grundfläche 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreitet. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Garagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen einen Stauraum von 5,00 m auf dem eigenen Grundstück aufweisen. Die Errichtung von Nebenanlagen in den übrigen Flächen, die für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, nicht zulässig.

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 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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Uferstreifen:
Das vorhandene Fließgewässer (Graben) ist zu erhalten und dauerhaft in seiner Funktion zu sichern. Sämtliche auf der derart festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Auf mindestens 10 % der Fläche sind bodenständige Laubgehölze gemäß nachfolgender Artenliste 1 – „Laubgehölze" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren erlaubt.

Artenliste 1 – „Laubgehölze":

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Vibumum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind.60-100 cm oder entsprechende Forstware.

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Eingrünung der Grundstücksgrenzen
Die Grundstücksvorderseiten sowie eine seitliche Grundstücksgrenze je Baugrundstück sind auf der gesamten Länge mit Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
Die Hecke darf an den Grundstücksvorderseiten je Baugrundstück bis zu einer Gesamtlänge von 8,00 m für Einfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden.

Baumpflanzung – Laub- oder Obstbäume
Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der folgenden Artenliste 2 – „Laubbäume" oder ein hochstämmiger Obstbaum der folgenden Artenliste 3 – „Obstbäume" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 2 – „Laubbäume“:

Acer pseudoplatanos	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exselsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfangmindestens 10 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 200 cm oder entsprechende Forstware.

Artenliste 3 – „Obstbäume“:

Apfelhochstämme:	Pflaumen-,Zwetschgen-,Mirabellenhochstämme:
Boskoop	Deutsche Hauszwetschge
Goldparmäne	Große, grüne Reneclode
Ontario	Ontariopflaume
Jakob Lebel	Nancy-Mirabelle
Jakob Fischer	
Rote Sternrenette	
Birnenhochstämme:	Kirschhochstämme:
Köstliche von Charneu	sauer – Schattenmorelle
Williams Christbirne	süß – große schwarze Knorpelkirsche
Claps Liebling	- gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe mindestens 160 cm, Stammumfang mindestens 7 cm

7. Grünflächen

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen ist, bis auf die nach § 9 Abs.1 Nr 20,25 und Abs.6 BauGB ausgewiesenen Entwicklungsflächen eine Bebauung durch Stall- oder Nebengebäude für die Hobbytierhaltung zulässig. Es ist eine maximal eingeschossige Bebauung bis zu einer Grundfläche von maximal 150 m² zulässig.
Entlang des Gewässers ist eine Schutzzone mit einem Abstand von 5,00 m zur Böschungskante einzuhalten.

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 sind bei der Gründung von Bauwerken zu berücksichtigen.
Das Plangebiet ist stauwasserbeeinflusst. Es sind entsprechende Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern vorzusehen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Mützenich Nr.2 „Im Brand/Zum Torfmoor" wird nachrichtlich übernommen.

5. Grundwasserstände

Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. > 3,00 m unter Flur. Zum Schutz der unterirdischen Bauwerke sind ggfls. zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig. Ein Abpumpen des Grundwassers – auch ein zeitweiliges – ist nicht gestattet.

6. Immissionsschutz

Bei geplanter Errichtung von Nebenanlagen zum Zweck der Hobbytierhaltung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Geruchsprognose erforderlich werden.

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

Margareta Ritter
Bürgermeisterin