Stadt
Monschau

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E
2. Änderung „Reichensteiner Straße“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Bau NVO) für Dorfgebiet MD:
- bei einem Vollgeschoss 0.4 (Grundflächenzahl) sowie 0.5 (Geschossflächenzahl)
- bei zwei Vollgeschossen 0.4 (Grundflächenzahl) sowie 0.8 (Geschossflächenzahl)

b) im MD1 Dorfgebiet sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche.
- zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche, 300 m² Geschossfläche.

2.1.2 Abweichend von der Regelung gem. Ziffer 2.1.1 b) ist im Dorfgebiet MD1 eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,

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

1.2 wenn die Grundflächenzahl von 0.15 nicht überschritten wird.

2.2 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 nicht überschritten wird.

3. Stellung baulicher 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. Nicht anrechenbare Nutzungen

Abweichend von Ziffer 2.1.1 b) sind die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet MD1 folgende Bauliche Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.1.1 a) nicht überschritten werden:

4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 0.1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

4.2 Garagen, soweit sie 0.1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21 a Abs.3 Bau NVO),

4.3 sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0.05 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

4.4 Die vorgenannten baulichen Anlagen der Ziffern 4.1 bis 4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

5.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9.50 m zulässig.

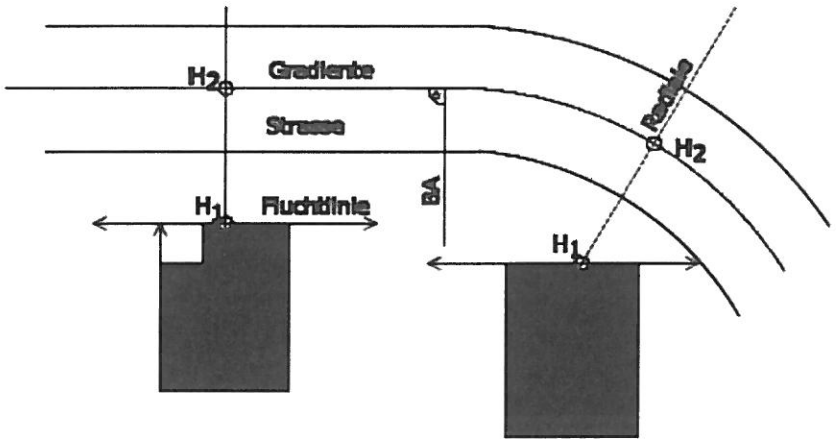
5.2 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 12.50 m zulässig.

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

5.4 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 1.00 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 rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).



5.5 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14.00 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

~~6. Bauweise~~

~~Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden wenn die Voraussetzungen der Ziffer 2.2 a) vorliegen.~~ **(geändert gem. Beschluss des Rates der Stadt Monschau vom 23.06.2015)**

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 vorgelagerter Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche – gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse – ist dabei auf mindestens 5.00 m zu bemessen.

7.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs.1 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abständen 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, Grenzeinrichtun-gen und Böschungsmauern.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Längen bis zu höchstens 2.00 m entfernt werden.
Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf gleichem Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

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. Wasserwirtschaft

Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Bei neuen Bauvorhaben sind entsprechend LWG eine ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser zu prüfen und bei Möglichkeit entsprechend zu behandeln.

6. Verkehrssicherheit

Im Bereich der Anbindung an die B 258 ist durch entsprechende Regelungen sicherzu-stellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Bau-körpern freigehalten werden.

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für warte-pflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sicht-behindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für:
- die Haltesicht
- die Anfahrtssicht sowie für
- Überquerungsstellen

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 23.06.2015 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 11.08.2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin