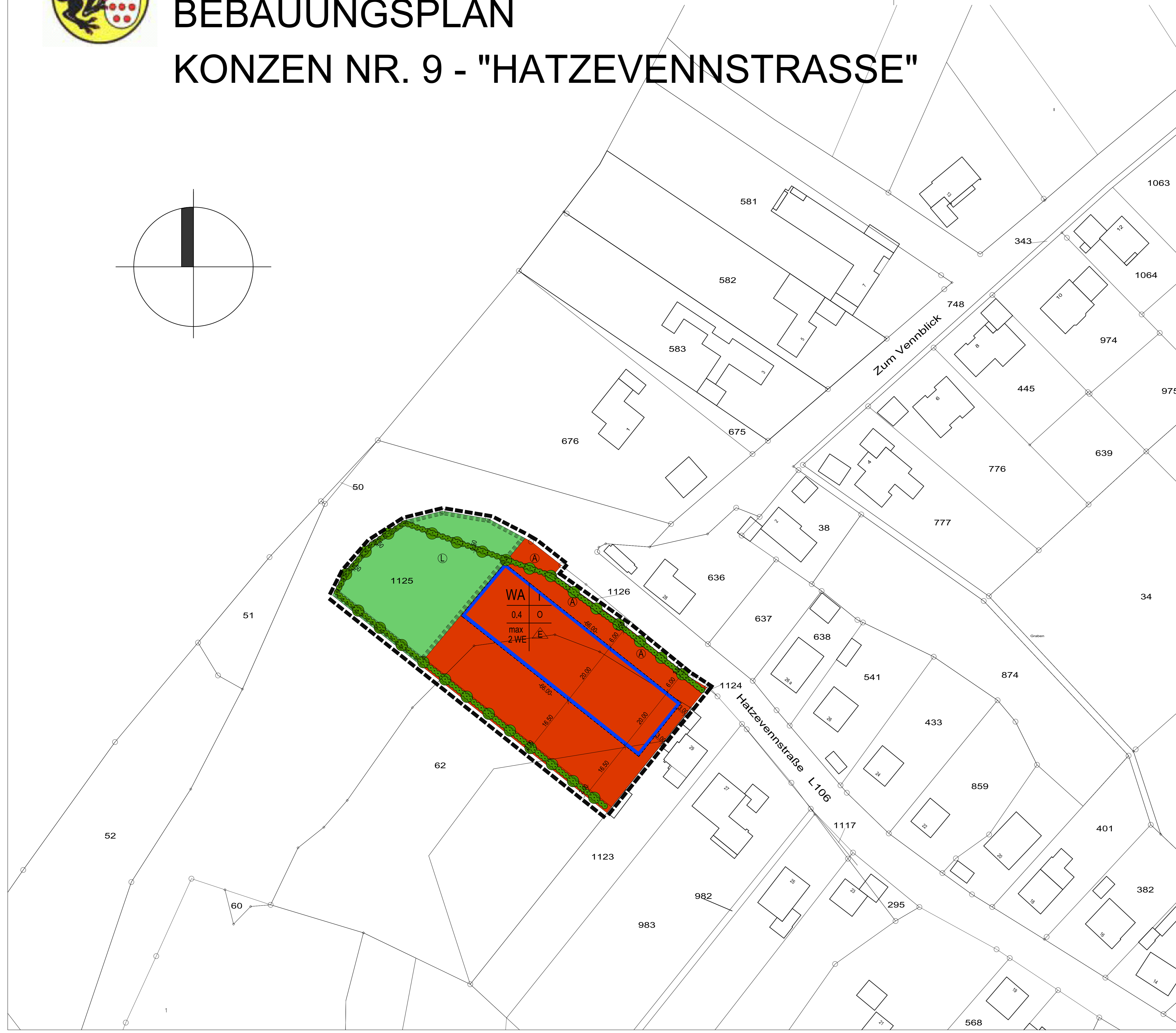
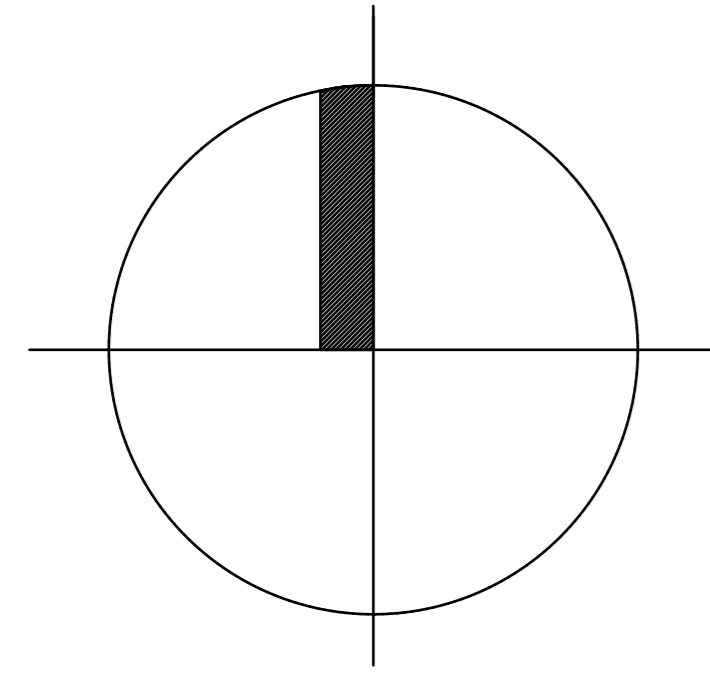




STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN

KONZEN NR. 9 - "HATZEVENNSTRASSE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 11-111 der BauNutzungsverordnung - BauNO -)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit Nutzungsbeschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 und § 17 BauNO)

I Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNO)

0 offene Bauweise
E Einzelhausbebauung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21, 23 und Abs. 6 BauGB)

Ansatzpunkt
Robuschenschnittstelle mit Durchwachsen (s. auch textliche Festsetzungen)

(A) Zulässige Unterquerungen für Zufahrten gemäß Textlicher Festsetzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinnedes Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NO)

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA gemäß § 1 Abs. 5 Bau NO nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe.
Von den nach § 4 Abs. 3 Bau NO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der maximalen Zahl der Geschosse und der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Werten festgesetzt. Bezugsfläche ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Als Oberkante Traufhöhe gilt bei Satteldächern die Schrägfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m.

3. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNO)

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 und § 3 Abs. 2 BauNO)

Es wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Konzen Nr. 9 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

4.1 Heckenanpflanzung zur Straßenseitensicherung

Im nördlichen Bereich und an der westlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1,00m und Durchmesser mindestens alle 5,00 m hochzusetzen. Pflanzqualität sind laufend jährlich zu ermitteln.

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberführungen und Übergangsstellen müssen für Wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von 0,80 m und 2,50 m Höhe von sich behindernden Bewuchs freigehalten werden.

Invehrab der mit 'A' gekennzeichneten anzupflanzenden Rotbuchschnitthecken mit Durchmesser sind je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,00m zulässig.

Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je 10m, ohne Ballen.

4.2 Heckenanpflanzung an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

Erlangung der südlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1,00 m und Durchmesser mindestens alle 5,00 m hochzusetzen. Je Grundstück ist eine Durchfahrt zur landwirtschaftlichen Fläche von maximal 5,00 m zulässig.

Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je 10m, ohne Ballen.

6. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Eingriffsbereich wurde ein Horst einer Greifvogelart gefunden. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Bauleitnehmung außerhalb der Baustelle in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist ein Kunsthorst als Ersatzhorst für Greifvögel vor Beginn der Rodung in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches anzubringen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodendenkmale und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Schmutzwasser:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasser-Verhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Keller-geschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Niederschlagswasser:

Alle anfallenden Niederschlagswässer sind in Mulden-Rigolen-Anlagen auf dem eigenen Grundstück entsprechend dem, zu diesem Bebauungsplan gehörenden hydrologischen Gutachten (Jürgen Dahlbender, August 2018) zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend diesen Vorgaben auszuführen.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8.9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z0 - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderabfallgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten)

beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssetzung
Für den Bereich dieses Bebauungsplans gilt eine Gestaltungssetzung.

6. Archtenschutzrechtliche Prüfung
Zu diesem Bebauungsplanplanung eine Archtenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dieter Liebert, April 2018.

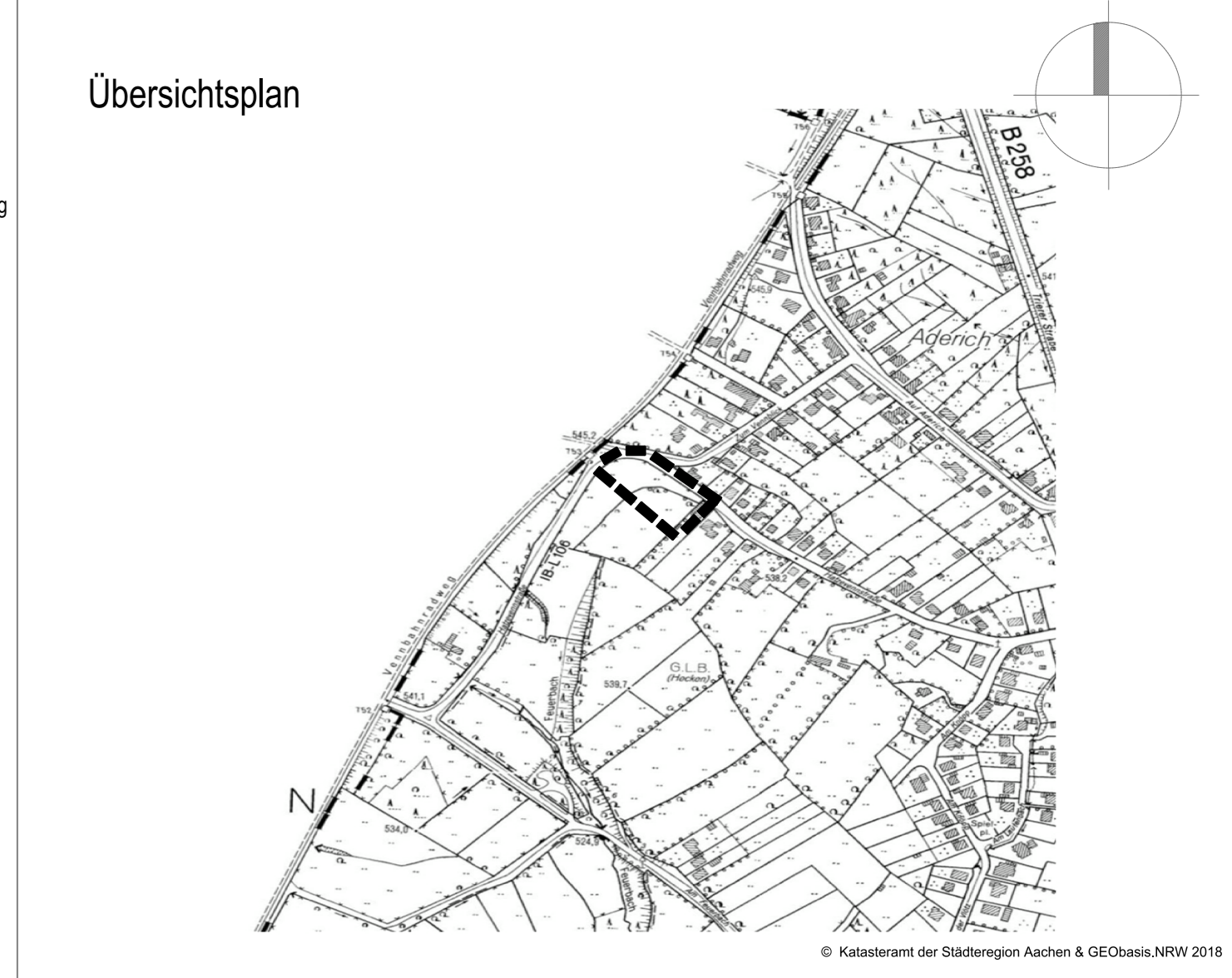
7. Geotechnischer Bericht
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein geotechnischer Bericht Büro Jürgen Dahlbender, Aachen, August 2018.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 17. April 2018 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom bis zum öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Monschau, den

Der Rat der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 17. April 2018 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom bis zum öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Monschau, den

Rechtsgrundlagen:
BAU- UND PLANUNGSRECHT (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2088).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2017 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die Ausweisung der Baufelder und die Darstellung des Flächennetzes (Flächennutzungsverordnung - FlurV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2017 (BGBl. I S. 1548).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 03.03.2009 (GV NRW S.296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 152).
Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 956) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 956).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 22.07.2017 (BGBl. I S. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutz-Gesetz - LNatSchG) vom 21.2.2000 (GV NRW S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV NRW S. 95).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 90), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verkehrsrechtlicher Vorschriften vom 03.12.2016 (GV NRW S. 509).
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalrechtsgesetz (DNRG)) vom 11.11.1980 (GV NRW S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV NRW S. 954).
Anlage: Begründung

Erarbeitung des Bebauungsplans:
17-21-B
Rauchenauel 16 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621-4402



Stadtsiegel
Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
KONZEN NR. 9
"HATZEVENNSTRASSE"
 Gemarkung Konzen, Flur 8, Teile aus Flurstücken 62 und 1126
 M 1 : 500
 gemäß § 13b BauGB
Erneute Offenlage
 11. September 2018