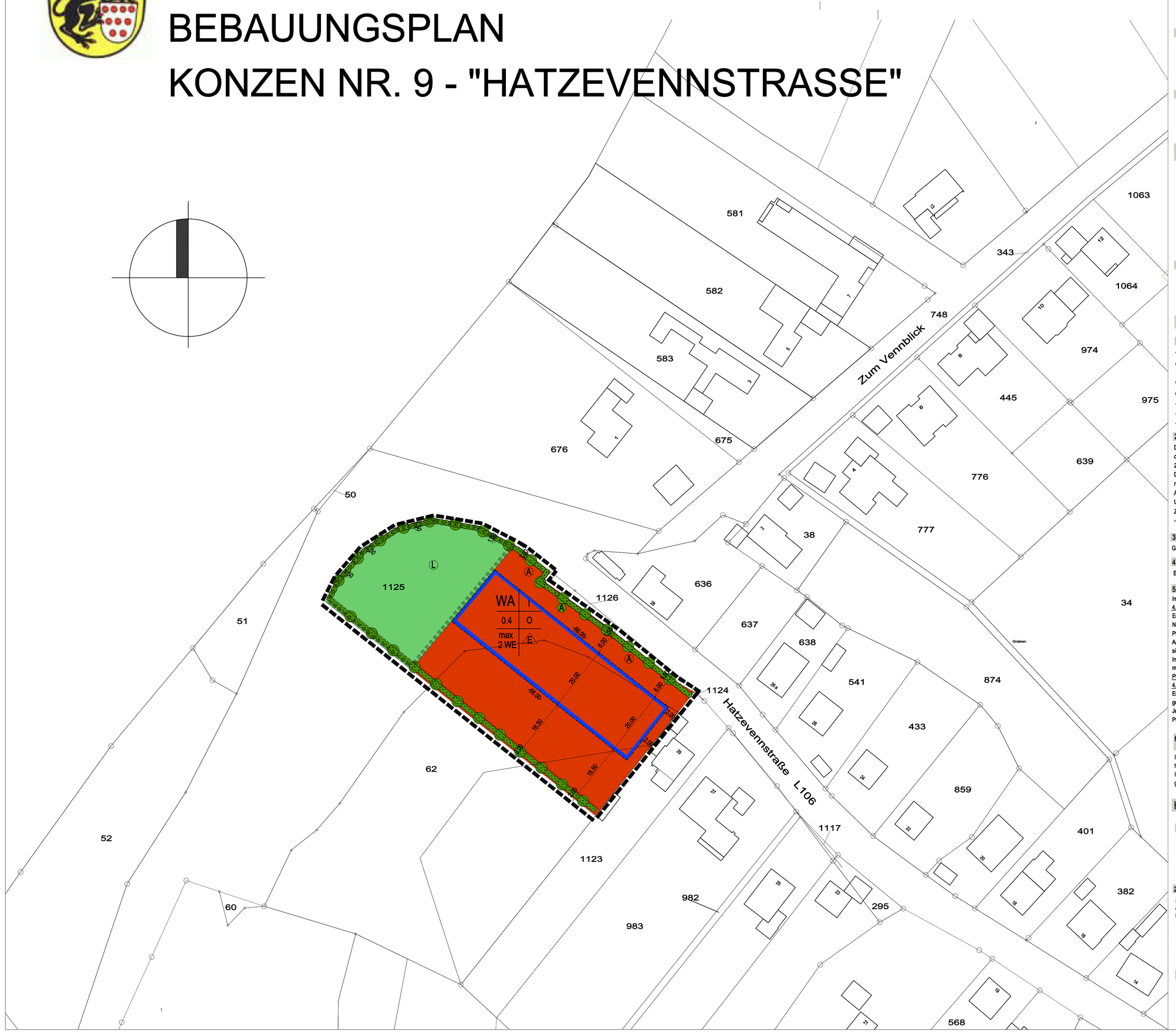
STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN

KONZEN NR. 9 - "HATZEVENNSTRASSE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

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

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 BauNVO)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
o — offene Bauweise
E — Einzelhausbebauung

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

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklungvon Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzen:

Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsem (s. auch textliche Festsetzungen)

A — Zulässige Unterbrechungen für Zufahrten gemäß Textlicher Festsetzungen

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im SinnedesNaturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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 NVO)

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe.

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

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 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen alsHöchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
UntergeordneteBauteile 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 BauNVO))

Garagenund untergeordnete Nebenanlagen sind ausserhalb derüberbaubaren Flächen zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB,§ 22 und 23 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauNVO)

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

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

4.1 Heckenpflanzung zur Straßenverkehrsfläche

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchenschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1.00m und Durchwachsem mindestens alle 5.00 m hochzuziehen. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
AnKnotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelderzwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von sichtbehinderten Bewuchs freigehalten werden.
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten anzupflanzenden Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsem sind je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4.00m zulässig.
Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

4.2 Heckenpflanzung an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchenschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1.00 m und Durchwachsem mindestens alle 5.00 m hochzuziehen.
Je Grundstück ist eine Durchfahrt zur landwirtschaftlichen Fläche von maximal 5.00 m zulässig.
Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

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

Im Eingriffsgebiet wurde ein Horst einer Greifvogelart gefunden. Zur Vermeidung von Tötung von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, 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 Eingriffsgebietes anzubringen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehntholstr. 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

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdränagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
Niederschlagswässer:
Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gem. §§ 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 UntergrundklasseR (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V mit § 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. Gestaltungssatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dieter Liebert, April 2018.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 17. April 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Konen Nr. 9 "Hatzevennstraße" gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

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 Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs.2 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal
sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom ..... bis
..... öffentlich bekannt gemacht
worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.
Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen:

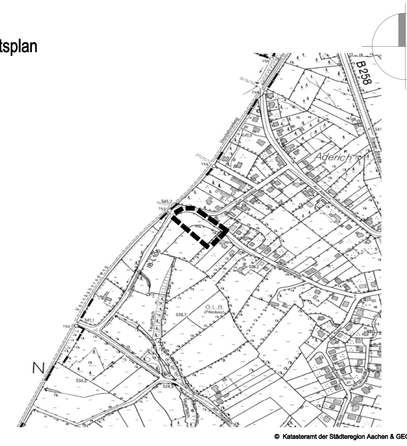
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl.I S. 2808).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05..2017 (BGBl. I S 1057).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW s. 1162).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 30.6.2017 (BGBl. IS. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutz-Gesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff)
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.3. 1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Anlage: Begründung

Erarbeitung des Bebauungsplans:
17-21-B

Rauchenauel 16 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621- 4402

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

KONZEN NR. 9
"HATZEVENNSTRASSE"

Gemarkung Konzen, Flur8, Teile aus Flurstücken 62 und 1126

M 1 : 500

gemäß § 13b BauGB
Aufstellungsbeschluß und Beschluß zur Offenlage

17. April 2018