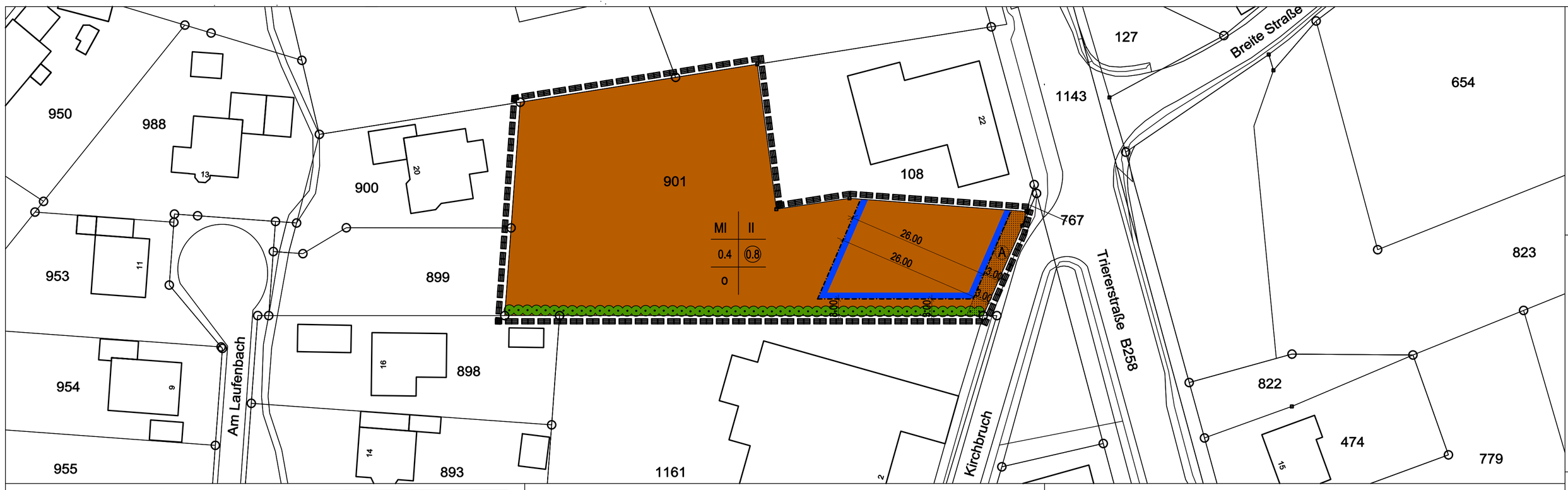


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO) mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

(0.8) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN

(A) — Nicht überbaubare Flächen der Lagekennzeichnung A s. auch textliche Festsetzungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PlanzVO Nr. 13)

Erhaltung: Rotbuchenschnitthecke s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

Unzulässige Arten von Nutzungen:
Von denen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
sontige Gewerbebetriebe,
Tankstellen.

2. EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, NEBENANLAGEN UND BEPFLANZUNGEN

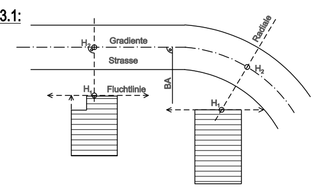
2.1 Auf der Teilfläche "A" der nicht-überbaubaren Fläche des Baugrundstücks sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
2.2 Auf der Teilfläche "A" sind ausnahmsweise zulässig:
Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, ~~Böschungsmauern bis zu 0.20 m über bergseitiger Geländehöhe,~~* allgemeine Zufahrten und Zugänge und einzelne Stellplätze.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Erdgeschossfußboden
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.50 m über ~~natürlichem~~ *vorhandenem** Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.
Sofern das *vorhandene** ~~natürliche~~ Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 0.50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse. (s. Skizze)

**Ergänzt und geändert nach Offenlage*

Skizze zu 3.1:



BA Bodenfang
H1 Mitte der straßenseitigen Außenwand
H2 mittlere Höhe Straßenmitte

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Erhalt Rotbuchenschnitthecke
Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu erhaltendende Rotbuchenschnitthecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Sie ist maximal 1.00 m über Gelände zu entwickeln. Es ist sicherzustellen, dass die notwendigen Sichtdreiecke dauerhaft für den Anfahrt- und Abfahrtverkehr freigehalten werden.
Innerhalb der Hecke sind maximal zwei Zufahrten in einer maximalen Breite von jeweils 4.00 m zulässig.

4.2 Anpflanzen von Obstbäumen
Innerhalb des Plangebiets sind nach Fertigstellung des Bauwerks in der darrauffolgenden Pflanzperiode 2 Obstbäume der "Eifeler Obstbaumliste" der Städteregion Aachen anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2x verpflanzt mit oder ohne Ballen.
- Die Obstbäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.
- Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

B. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde 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~~ *9917-160** unverzüglich zu informieren.
*Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG).**

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepunmpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.
*Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.**

3. GEOLOGIE

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet, nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**Ergänzt und geändert nach Offenlage*

4. BODENSCHUTZ

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung).

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen- vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

5. LEITUNGSSCHUTZ

5.1 Anlagen der Regionetz GmbH
Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m
- Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN > 300: 0.80 m

Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.

5.2 Anlagen der Vodafone West GmbH*
*Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen von ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlosen Planauskünfte sind im Internet abrufbar über: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.h**

6. KRIMINALPRÄVENTION

Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter 0241/9577-34401 ist erforderlich.

7. FLUGLÄRM

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wirddarauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

8. GESTALTUNGSSATZUNG

Im Plangebiet gilt die 3. Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1. Diese ist bei der der Planung und Ausführung von Vorhaben zu beachten.

9. *STARKREGENGEFAHR**

*Kenntnisse zur möglichen Starkregengefahr im Plangebiet können bei dem Tiefabuamt der Stadt Monschau angefragt werden.**

**Ergänzt nach Offenlage*

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Konzen Nr. 1 - Kirchbruch - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

2. Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... 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 aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

3. Erneute öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... 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 aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

4. Satzungsbeschluss

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau am..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

6. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 1, 4. Änderung - Kirchbruch - ist vom Stadtrat als Satzung beschlossenworden.

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ..... übereinstimmt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW - Gemeindeordnung für das Land NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994(GV NRW S.666)

Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017(BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

ANLAGE:

1. Begründung
2. Obstbaumliste StädteRegion Aachen
3. Gestaltungssatzung

Übersichtskarte

© Geoportal der StädteRegion Aachen 2025

Bearbeitung des Bebauungsplanes:
24-26-B

KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

4. Änderung Bebauungsplan Konzen Nr.1 - Kirchbruch -

Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 901

M 1 : 500

Erneuter Offenlagebeschluss

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Bau-und Planungsausschuss 09.12.2025