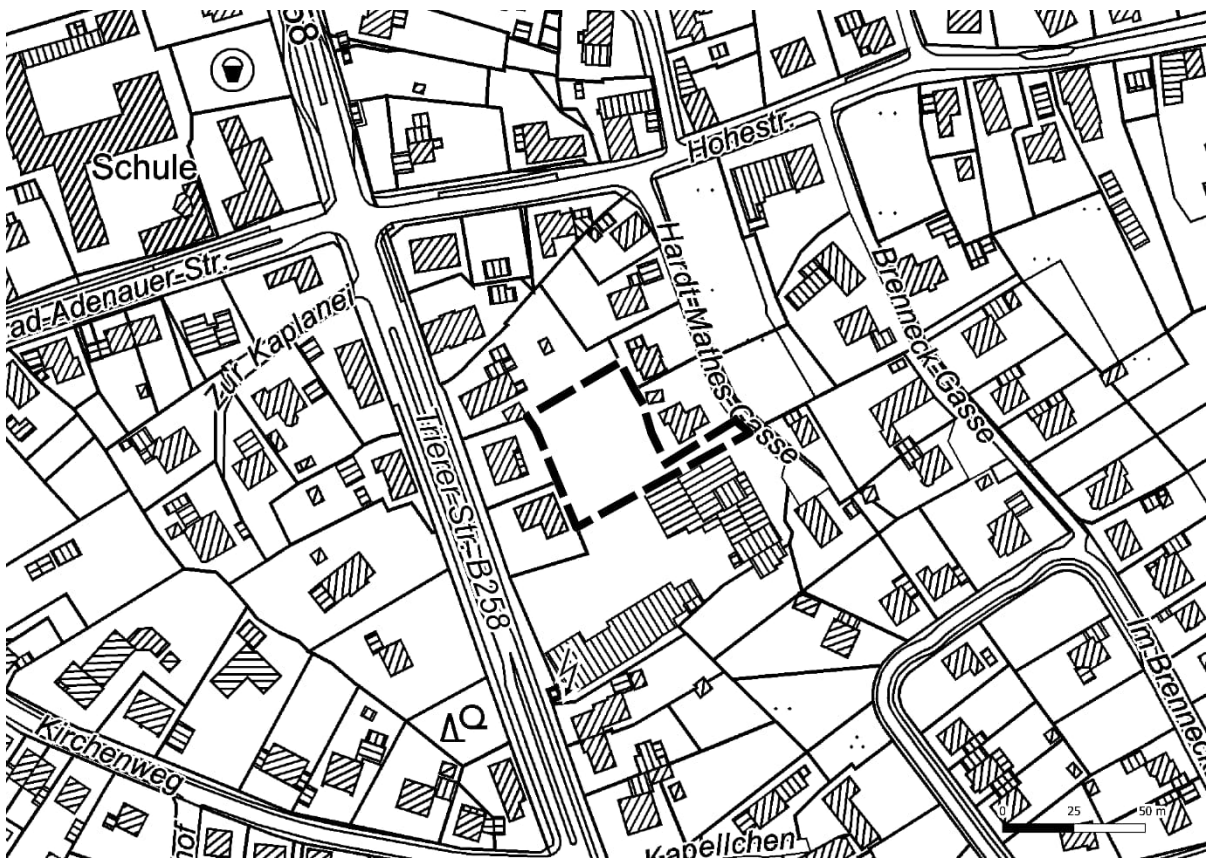


Stadt Monschau

**Bebauungsplan
Konzen Nr. 2**



10. Änderung „Hardt-Mathes-Gasse“



Textliche Festsetzungen Entwurf

06.01.2026

Die Festsetzungen sind zusätzlich in die Planzeichnung eingefügt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 10. Änderung durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 5 BauNVO)

- 1.1 Im Dorfgebiet MD 2 sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Grundfläche und Geschossfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m zulässig. Für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,5 m zulässig.

Gemessen wird die Trauf- und Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses. 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.

Die Festsetzungen zur Höhe gelten auch für Nebenanlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise ausschließlich durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher und -pumpen, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu 0,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Rettungstreppen, überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird.
- 3.2 Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Wintergarten, Balkone und Terrassen sowie an das Gebäude anschließende Nebenanlagen über die Baugrenzen hinaus in einer Tiefe von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen für diese Anlagen darf pro Gebäude maximal 30 m² umfassen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten. Bei Entnahme sind diese im Geltungsbereich unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes nachzupflanzen.
- 4.2 Die vorhandenen Hecken heimischer Arten sind dauernd und unversehrt zu erhalten sowie bei Abgang auf demselben Grundstück in der gleichen Länge unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes nachzupflanzen. Die vorhandenen Hecken können im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m entfernt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 aus dem Jahr 1992 ist für den Änderungsbereich nicht anzuwenden.

- 5.1 Die zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Wohngebäuden 20° - 45° und bei zweigeschossigen Wohngebäuden 20° - 30°.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist bei Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO auch eine geringere Dachneigung zulässig. Flachdächer sind nur eingeschossig zulässig.

Pultdächer sind mit der oben genannten Dachneigung zulässig, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden oder wenn zwei Pultdächer in der Senkrechten versetzt zueinander ausgerichtet werden.

Schmetterlingsdächer und Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

- 5.2 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen zulässig. Bei Dachgauben ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Dachneigung der Gaube muss mindestens 5 Grad betragen. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden.

Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der Hausbreite haben, wobei ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Giebelwand einzuhalten ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss mindestens 22 Grad betragen.

Satteldachgauben und Zwerchgiebel dürfen bis zur Firsthöhe des Hauptgebäudes errichtet werden. Alle anderen Gauben müssen einen Abstand von 1 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes einhalten.

B Hinweise

1 Erdbebengefährdung

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ für die hier anzutreffende Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/R zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

2 Bodendenkmalpflege

Es gelten die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Artenschutz

- **Beschränkung der Baufeldfreimachung:**
Zur Vermeidung einer Tötung von Individuen hat die Baufeldfreimachung gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten sowie der Aktivitätsperiode von Fledermäusen stattzufinden. Sie ist auf den Zeitraum zwischen 30. Oktober und Ende Februar jeden Jahres zu beschränken.
- **Minimierungsmaßnahme Vogelschlag an Glasfassaden:**
Zur Minimierung der Gefahr sind Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) vorzusehen – siehe ASP I.
- **Vermeidung von Lichtverschmutzung:**
Die Beleuchtung ist auf das Mindestmaß der Verkehrssicherungspflicht zu begrenzen. Leuchtkörper müssen eine klare Ausrichtung nach unten besitzen. Hierzu ist zu beachten, dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermaus-freundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell

ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

4 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

5 Bodenschutz

Der sachgerechte Umgang mit dem natürlichen Boden ist im Baugenehmigungsverfahren Verfahren sicherzustellen. Die Vorgaben der der DIN 19639:2019-09 sind zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.