

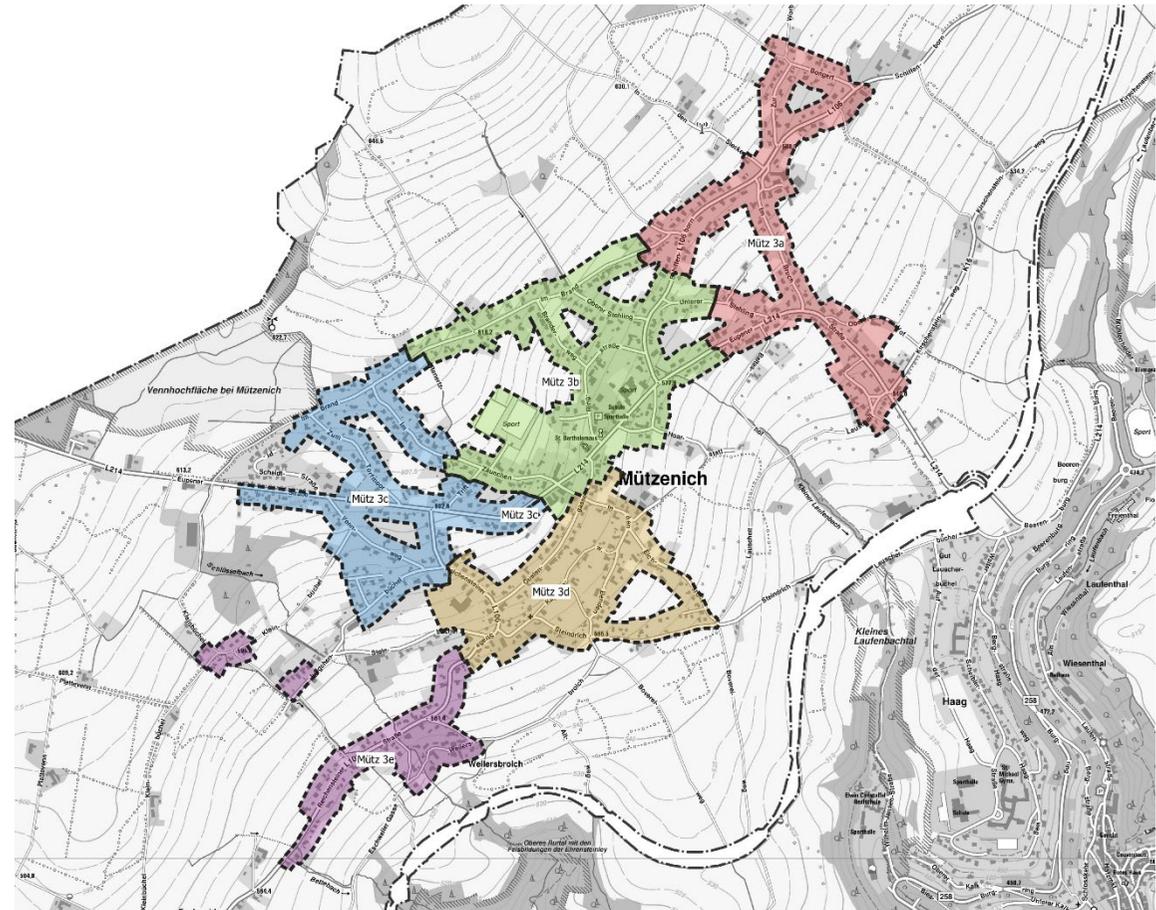
Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Teilflächen 3 A – 3 E

Textliche Festsetzungen

Synopse

Rechtskraft – Entwurf

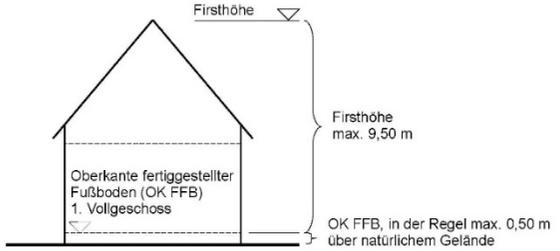
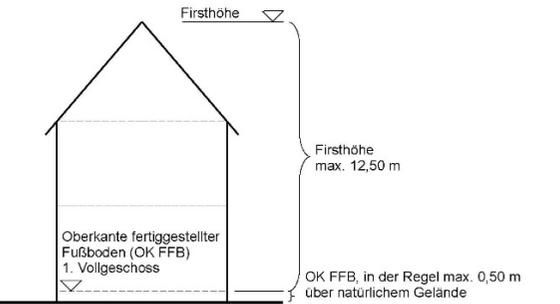
Stand 25.03.2025



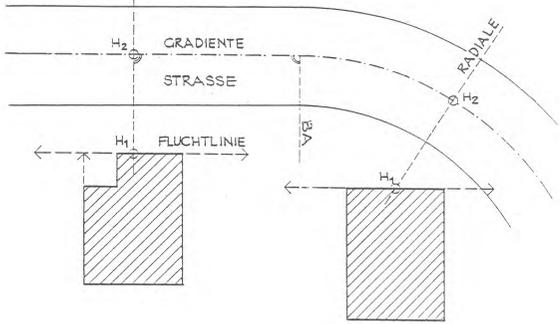
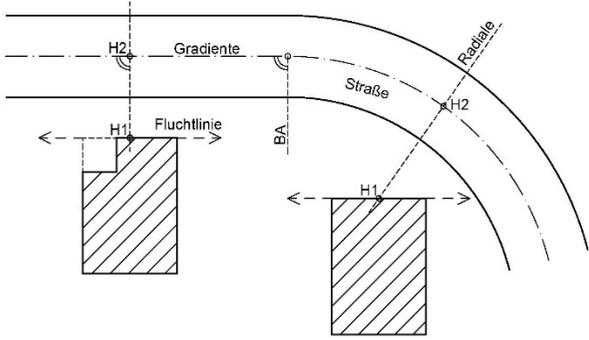
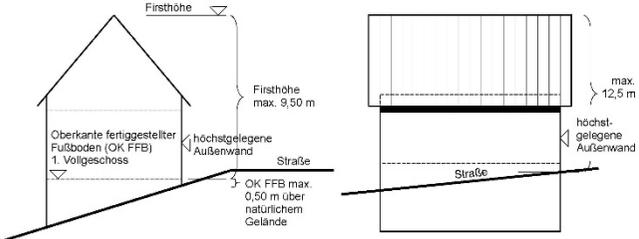
	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
			Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:
		A	Planungsrechtliche Festsetzungen
1	Dorfgebiet	1	Art der baulichen Nutzung – Dorfgebiet
			(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 5 BauNVO)
1.1	Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind mit Ausnahme im Dorfgebiet MD 3 nicht zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.	1.1	Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind nur im Dorfgebiet MD 3 zulässig: .
1.2	Im Dorfgebiet 3 ₁ (MD 3 ₁) dürfen ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe errichtet werden.		- gestrichen -
		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	2	Maß der baulichen Nutzung
			(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
		2.1	Grundfläche

Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025	
Nr.	Text	Nr.	Text
2.1.1	a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Dorfgebiet MD: – bei einem Vollgeschoss 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,5 (Geschossflächenzahl),		Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässigen - landwirtschaftlichen Gebäude, Garagen und baulichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig, - für Stellplätze, Zufahrten und Wege bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.
		2.2	Geschossfläche
	– bei zwei Vollgeschossen 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl).		Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO - bei einem Vollgeschoss mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 - bei zwei Vollgeschossen mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt.
	b) In den Dorfgebieten MD 1 und MD 4 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten: – eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m ² Grundfläche/ Geschossfläche – zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m ² Grundfläche / 300 m ² Geschossfläche.		- <i>gestrichen</i> -
2.2	Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1.1 b) ist in den		- <i>gestrichen</i> -

Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025	
Nr.	Text	Nr.	Text
	<p>Dorfgebieten 1 und 4 (MD 1 und MD 4)</p> <p>a) 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, b) eine zusätzliche Geschossfläche bis zu höchstens 100 m² in Nichtvollgeschossen zulässig, wenn die Höchstwerte gem. Ziff. 2.1.1 a) nicht überschritten werden.</p>		
2.3	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.	Zu 2.2	Bei bestehenden eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten und die Kubatur nicht geändert wird.
5	Höhe baulicher Anlagen	3	Höhe baulicher Anlagen
		3.0	Begrifflichkeiten

Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025	
Nr.	Text	Nr.	Text
5.1	In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig.	3.1	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.	3.2	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.	3.3	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 bau-	3.3.1	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

Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025	
Nr.	Text	Nr.	Text
	lichen Anlagen.		Anlagen.
	b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 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.	3.3.2	Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 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.
	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 rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Anlage).	3.3.3	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 rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse.
	Anlage zu den Textlichen Festsetzungen der Nr. 5.4		

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
			 <p data-bbox="1193 694 1653 790"> BA Bogenanfang H1 Mitte der straßenseitigen Außenwand H2 mittlere Höhe der Straßenmitte </p>
5.5	<p>Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.</p>	3.4	<p>Die Festsetzungen zur Höhe gelten auch für Nebenanlagen.</p> 
		3.5	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise ausschließlich durch nutzungsbedingte Anla-</p>

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
			gen, 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 0,50 m überschritten werden.
3	Stellung der baulichen Anlagen	4	Bauweise
			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)
	Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 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.	4.1	Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist bis zu 3 m zulässig, wenn a) die vorhandenen Grundstücksgrenzen eine Bebauung im Baufeld einschränken oder b) vorhandene Hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder c) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen Zur Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.
		4.2	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen zulässig, wenn die vordere zur Straßenbegrenzungslinie ausgerichtete Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird.
		4.3	Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Wintergarten, Balkone und Terras-

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
			sen sowie an das Gebäude anschließende Nebenanlagen über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einer Tiefe von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand überschritten werden. Rückwärtige Baugrenzen sind solche, die zu den Gartenflächen ausgerichtet sind. Die Überschreitung der Baugrenzen für diese Anlagen darf pro Gebäude maximal 30 m ² umfassen.
4	Nicht anrechenbare Nutzungen		- gestrichen -
	Abweichend von Ziffer 2.11 b) sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet 1 und 4 (MD 1 und MD 4) folgende baulichen Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.11 a) nicht überschritten werden:		- gestrichen -
4.1	landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten,		- gestrichen -
4.2	Garagen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 3 BauNVO),		- gestrichen -
4.3	sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0,05 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.		- gestrichen -
4.4	Die vorgenannten baulichen Anlagen sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.		- gestrichen -
5	Höhe baulicher Anlagen		- verschoben zu Ziffer 3 -

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
6	Bauweise		
	Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Ziff. 2.2 a) 1. vorliegen.		- gestrichen -
7	Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen	5	Flächen für Stellplätze und Garagen
			(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 BauN-VO)
7.1	Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.	5.1	Bei senkrechter oder diagonaler Zufahrt auf das Grundstück sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz zulässig. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
		5.2	Bei paralleler Zufahrt auf das Grundstück sind Garagen mit einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Zufahrt zur Garage ist wie bei 5.1 so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann.
7.2	Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen	5.3	Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
	<p>zulässig sind oder zugelassen werden können,</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie, – bei Gemeindestraße (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie. <p>Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.</p>		<p>zulässig sind oder zugelassen werden können,</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie, – bei Gemeindestraße (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie. <p>Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.</p>
	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung	6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
			(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen.	6.1	Die vorhandenen Laubbäume (außer Birken, Robinien und Papeln) mit einem Stammumfang von 120 cm und mehrstämmige Laubbäume, wenn ein Stamm einen Mindestumfang von 80 cm aufweist, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd und unversehrt zu erhalten. Bei Entnahme sind diese im Geltungsbereich in der gleichen Anzahl unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes nachzupflanzen. Dabei sind Gehölze der Pflanzlisten A oder heimische Obstgehölze der Pflanzliste B zu verwenden.
		6.2	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. Dabei sind Gehölze der Pflanzlisten C zu verwenden.

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
	Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.	6.3	Die vorhandenen Hecken und Laubbäume gemäß Punkt 6.1 und Punkt 6.2 können am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden.
	An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unverseht zu erhalten, es ist ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmsweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen.	6.4	An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Hecken gemäß Pflanzliste C anzupflanzen; sie sind dauernd und unverseht zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmsweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen. An den Grenzen der Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Holzzäune und Bruchsteinmauern, die eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen, ebenfalls zulässig.

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text

Alle bisherigen textlichen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung der textlichen Festsetzungen ersetzt.

Textliche Festsetzungen aus früheren Änderungsverfahren, die von der 1. Änderungsfassung abweichen, haben weiterhin Bestand, wenn die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau in seiner Sitzung am __.__.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Mützenich Teilflächen A - E für die Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten textlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Monschau, den __.__.2025

(Carmen Krämer)
Bürgermeisterin

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
		B	Örtliche Bauvorschriften
			(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
		1	Gestaltungssatzung
			Ergänzend zu den Festsetzungen gilt die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A – 3 E.

		C	Hinweise
		1	Erdbebenzone
			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, unverzüg-

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
			lich 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	Gewässerschutz
			Für die Teilbereiche in der geplanten Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietes 'Obersee' sind entsprechende Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.
		4	Artenschutz
			Hinweis zu Abriss, Baufeldfreimachung, Vogelschlag Außenlicht und Baustelle
		5	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.

	Rechtskraft		Entwurf 25.03.2025
Nr.	Text	Nr.	Text
		6	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.

Pflanzlisten

In der Synopse nicht aufgeführt