

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 24.02.2015 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3E "Reichensteiner Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Remise bebaut. Die Remise liegt zum Teil außerhalb des Baufensters. Damit kann dieses Gebäude nur als Nebengebäude genutzt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3E ist beabsichtigt das Baufenster so zu verändern, dass die Remise komplett ins Baufenster einbezogen wird und damit eine Umnutzung als Ferienhaus möglich ist.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2015 bis zum 15.05.2015. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

In der Gestaltungssatzung wird, entsprechend der Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau NRW, die Höhe von Holzzäunen an den Grenzen der Verkehrsflächen auf 80 cm reduziert, um die Gefährdung des Straßenverkehrs und seiner Teilnehmer zu vermeiden. Die Textlichen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend der Stellungnahme des Bauordnungsamtes der Städteregion Aachen berichtigt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3E zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.


(Ritter)


ges. (Boden)

Anlagen:
Abwägungsvorschlag
Stellungnahmen
Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3E
Begründung



Straßen.NRW.

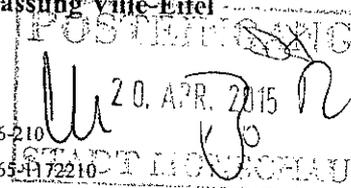
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Monschau
Planung Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(124/15)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 16.04.2015



Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 E, 2. Änderung „Reichensteiner Straße“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 31.03.2015; Az: TÖB Müt 3E_2.Änd Reichensteiner Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Die in den Festsetzungen unter Ziffer 6 näher beschriebenen Einfriedungen „sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, zulässig“. Da die L 106 ebenfalls eine Verkehrsfläche darstellt, ist die Höhe der Einfriedungen – auch **Holzzäune – im Zufahrtbereich auf 0,80 m zu begrenzen (Sichtdreieck).**

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der L 106, auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

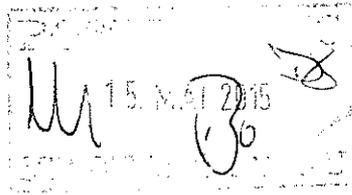
Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de



**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 - Planung/ Hochbau
Herrn Dicks
Postfach 80
52153 Monschau

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3E, Reichensteiner Steiner Straße"
Ihr Schreiben vom 31.03.2015

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen
nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die
Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu
verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008⁷ - Niederschlagswas-
serentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässer-
ungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt
eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzulei-
ten.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-
2297 zur Verfügung.

A 63 - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Folgende Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden gemacht:

- Unter der Ziffer 2.1.2a) wird nicht die Grundflächenzahl sondern
die Höchstgrenze der Grundfläche eingeschränkt.

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2670

Telefax
0241 / 5198 - 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
12.05.2015

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSDJ33
IBAN DE2139050000
000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBKIDFFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normalubr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof

- Unter Ziffer 6 werden Ausnahmen unter der Voraussetzung der Ziffer 2.2a) zugelassen. Im Text selber wird aber die Ziffer 2.2a) nicht definiert.
- In Ziffer 7.1 sollte Satz 1 wie folgt lauten:
Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Winters unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2431 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Ruth Roelen)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND 4 II
BAUGB ZUR

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E – 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die unter Ziffer 6 beschriebenen Einfriedungen in Form von Holzzäunen entlang der L 106 sind von 1.00 m Höhe im Bereich der Zufahrten auf 0.80 m zu begrenzen (Sichtdreieck).

Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden können.

Ebenfalls soll im Bebauungsplan ein Hinweis auf Verkehrsimmissionen (Spritzwasser, Staub, Lärm, Abgase) erfolgen.

Stellungnahme:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Areal welches bereits heute über die Reichensteiner Straße (L106) erschlossen ist. Damit sind hinreichend die dort anfallenden Verkehrsimmissionen bekannt.

Um zukünftig bei Änderungen oder Neuanlagen die Gefährdung des Straßenverkehrs und seiner Teilnehmer zu vermeiden wird die Festsetzung zur Höhe von Holzzäunen entsprechend auf 0.80 m reduziert.

1.2 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung Bedenken.

A 70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagsentsorgung sei in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt.

Es soll ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt werden, welches nachweist, dass die Niederschlagswasserbeseitigung in der geplanten Form möglich ist.

Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser über die Trennkanalisation abzuführen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuleiten.



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr.3E- 2.Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Folgende Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden gemacht:

- Unter der Ziffer 2.1.2a) wird nicht die Grundflächenzahl sondern die Höchstgrenze der Grundfläche eingeschränkt.
- Unter Ziffer 6 werden Ausnahmen unter der Voraussetzung der Ziffer 2.2a) zugelassen. Im Text selber sind aber die Ziffer 2.2a) nicht definiert.
- In Ziffer 7.1 sollte Satz 1 wie folgt lauten:
Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz.

Stellungnahme:

A 70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz

Die Grundstücke im Plangebiet waren bereits vor 1996 bebaut.

Diese sind am vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und es handelt sich bei den Vorhaben um keine Erweiterung. Die nach Landeswassergesetz geltende Stichtagregelung setzt für Neufälle für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut und befestigt werden, die ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser fest. Da das Grundstück im Plangebiet bereits vor diesem Stichtag bebaut war entfällt diese Vorschrift hier.

Diese Möglichkeit zur ortsnahen Einleitung in die Wegeseitengräben wird bereits seit einigen Jahren genutzt.

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Die Hinweise 1 und 3 werden in die Planung aufgenommen.

Hinweis 2 entfällt da insgesamt keine Festsetzung zur Bauweise wegen der geringen Plangebietsgröße in die Planung aus der Ursprungsplanung übernommen wurde.

2. ÖFFENTLICHKEIT

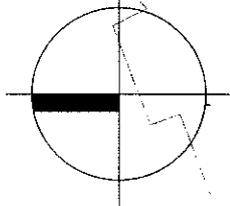
Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Mützenich Nr.3E - 2.Änderung

"Reichensteiner Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Als Grundbesitz sind:
 1) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 2) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 3) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen sind:
 1) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 2) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 3) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen sind:
 1) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 2) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 3) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen sind:
 1) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 2) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 3) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen sind:
 1) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 2) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;
 3) Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind;



A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Darstellung**
 Von dem nach § 1 Abs. 2 des WVO abgeleiteten Nutzungsplan sind die Festsetzungen zur Darstellung in der Tabelle dargestellt. Die Festsetzungen sind in der Tabelle dargestellt.
2. **Mäß der baulichen Nutzung**
 2.1.1. Die Maß der baulichen Nutzung ist im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.
 2.1.2. Die Maß der baulichen Nutzung ist im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.
 2.1.3. Die Maß der baulichen Nutzung ist im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.
3. **Stellung baulicher Anlagen**
 3.1. Die Stellung baulicher Anlagen ist im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.
 3.2. Die Stellung baulicher Anlagen ist im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.
4. **Nicht anbaufähige Nutzungen**
 4.1. Die Nicht anbaufähigen Nutzungen sind im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.
 4.2. Die Nicht anbaufähigen Nutzungen sind im WVO § 17 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 festgelegt.

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E

2. Änderung “Reichensteiner Straße“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 23. Juni 2015
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

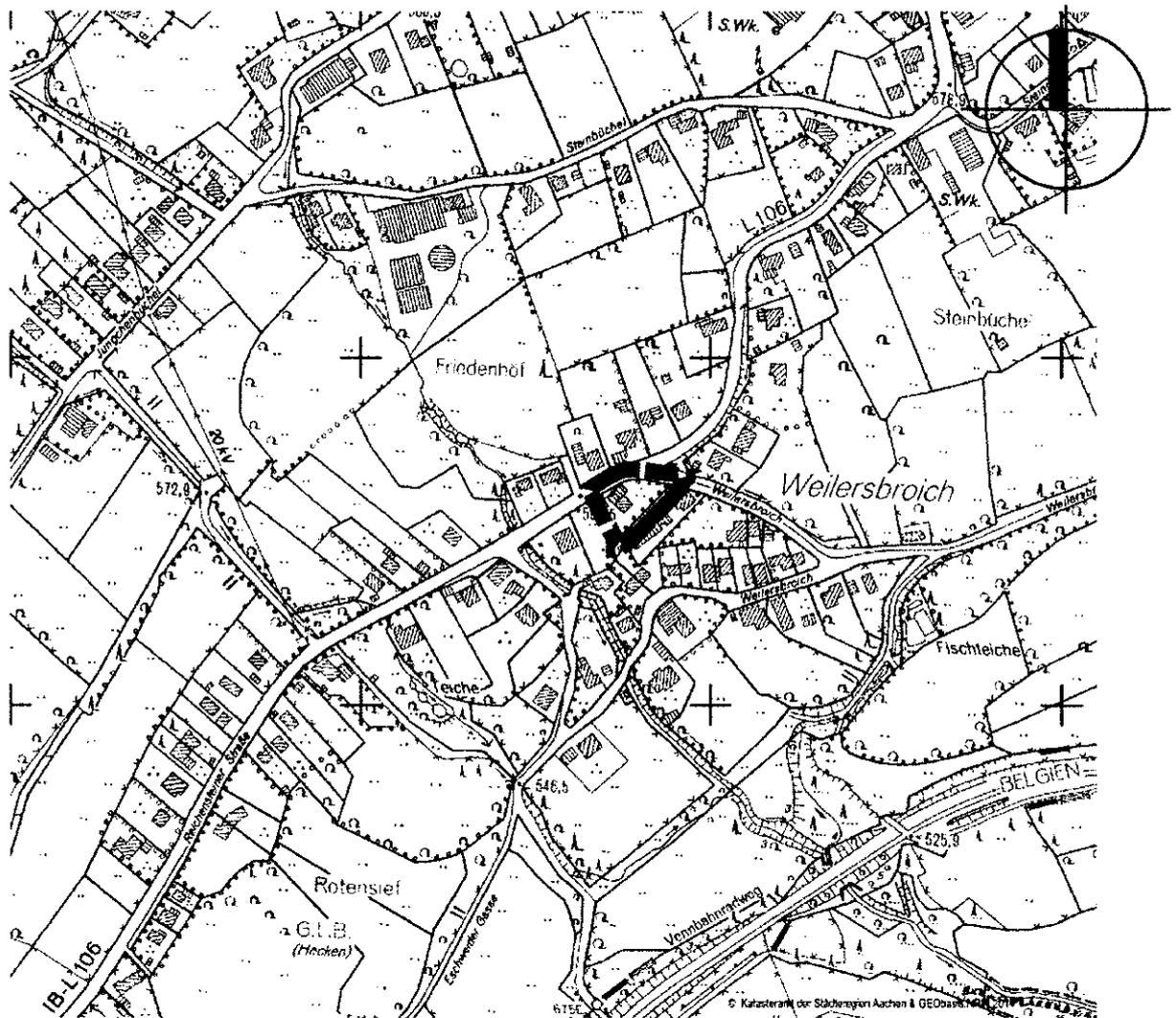
- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 4. Planzeichenerklärung
 5. Textliche Festsetzungen
 6. Begründung



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan





Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen

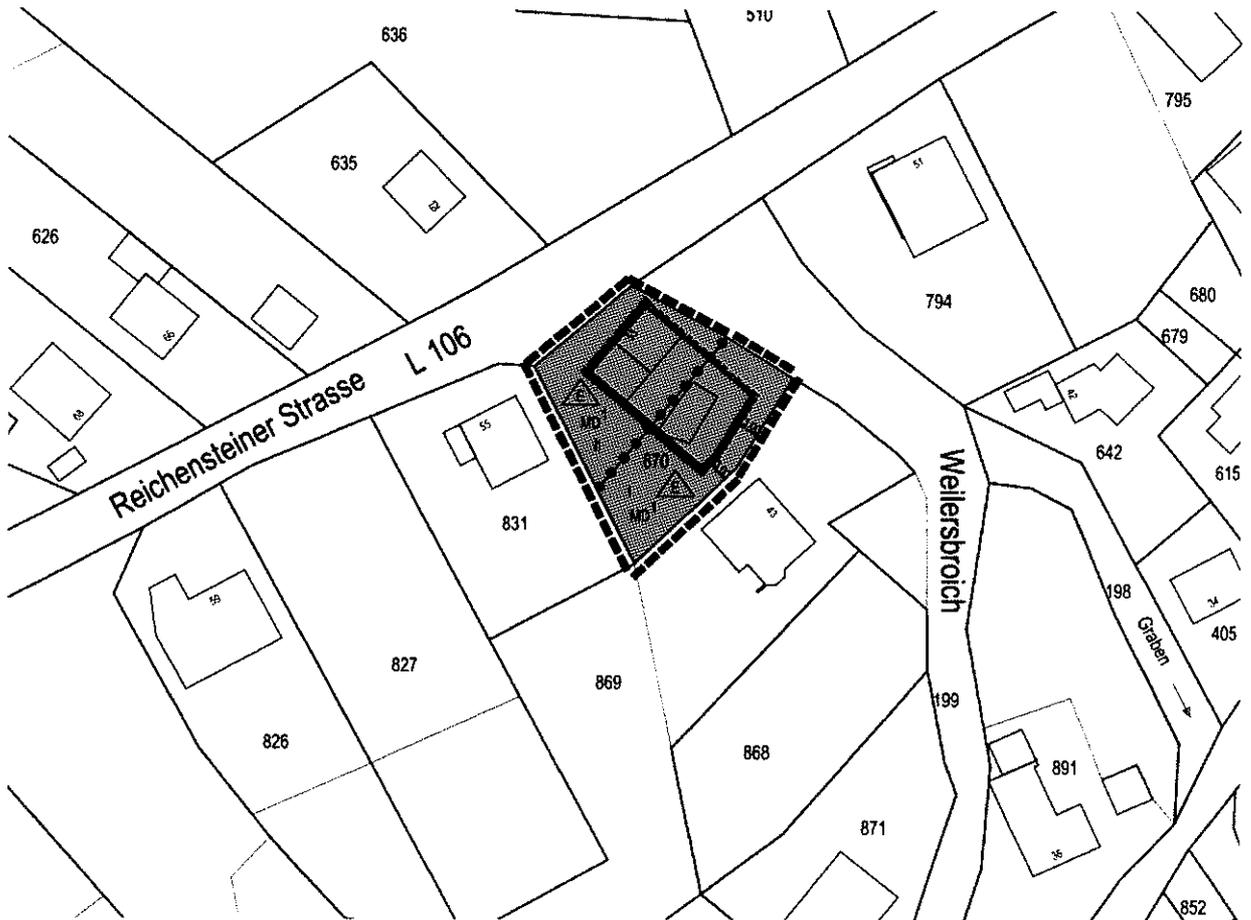




Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Planzeichnung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
mit Nutzungseinschränkungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



nur Einzelhausbebauung zulässig



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

5. Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MD1 – Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Bau NVO) für Dorfgebiet MD:
- bei einem Vollgeschoss 0.4 (Grundflächenzahl) sowie 0.5 (Geschossflächenzahl).
 - bei zwei Vollgeschossen 0.4 (Grundflächenzahl) sowie 0.8 (Geschossflächenzahl)

- b) im MD1 Dorfgebiet sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche.
 - zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche, 300 m² Geschossfläche.

- 2.1.2 Abweichend von der Regelung gem. Ziffer 2.1.1 b) ist im Dorfgebiet MD1 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.

- 2.2 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.

3. Stellung baulicher Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3.00 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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Nicht anrechenbare Nutzungen

Abweichend von Ziffer 2.1.1 b) sind die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet MD1 folgende Bauliche Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.1.1 a) nicht überschritten werden:

- 4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 0.1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.
- 4.2 Garagen, soweit sie 0.1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21 a Abs.3 Bau NVO),
- 4.3 sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0.05 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.
- 4.4 Die vorgenannten baulichen Anlagen der Ziffern 4.1 bis 4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.

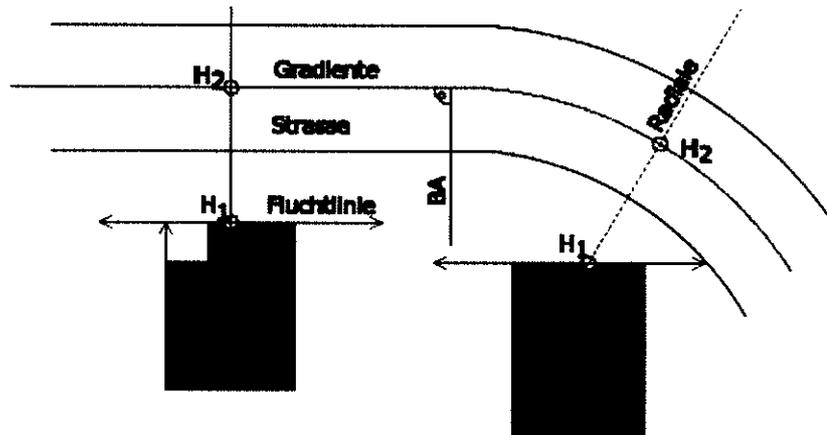
5. Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1 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.
- 5.3 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 baulichen Anlagen,
 - b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1.00 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.
 - 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. Skizze).



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



5.5 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14.00 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

6. Bauweise

— Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden wenn die Voraussetzungen der Ziffer 2.2 a) vorliegen.

7. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

7.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit *einem* der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerter Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche – gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse – ist dabei auf mindestens 5.00 m zu bemessen.

7.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs.1 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abständen zulässig sind oder zugelassen werden können,

- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. nachzupflanzen. 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 2.00 m entfernt werden.

Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf gleichem Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

B Hinweise

1. Gestaltungssatzung

Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Gestaltungssatzung, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

2. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. Bodenschutz

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

4. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

5. Wasserwirtschaft

Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bei neuen Bauvorhaben sind entsprechend LWG eine ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser zu prüfen und bei Möglichkeit entsprechend zu behandeln.



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Verkehrssicherheit

Im Bereich der Anbindung an die B 258 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST- Abschnitt 6.3.9.3 im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für:

- die Haltesicht
- die Anfahrtssicht sowie für
- Überquerungsstellen

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Monschau, den 23.Juni 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Begründung

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption
 - 3. Begründung der Planinhalte**
 - 4. Bodenordnung**
 - 5. Umweltbelange**
 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Gestaltungssatzung
 - 6.2 Bodendenkmale
 - 6.3 Bodenschutz
 - 6.4 Geologie
 - 6.5 Wasserwirtschaft
 - 6.6 Verkehrssicherheit
 - 7. Kosten**

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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 Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung

„Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind somit nicht zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 24.02.2015 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen werden.

Gleichzeitig soll wegen der angestrebten Änderung der Mindestdachneigung zur Ermöglichung der Nutzungsänderung im Bestand die Gestaltungssatzung geändert werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Mützenich an der Landstraße L106 „Reichensteinerstraße“ und der Gemeindestraße „Weilersbroich“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 870, Flur 20, Gemarkung Mützenich.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 533, Flur 20, Gem. Mützenich
- im Osten Parzelle 199, Flur 20, Gem. Mützenich
- im Süden Parzelle 869, Flur 20, Gemarkung Mützenich
- im Westen Parzelle 831, Flur 20, Gemarkung Mützenich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 942 m².

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst eine Grundstücksparzellen in der westlichen Ortslage Mützenich, die mit einem Wohnhaus und einer Remise bebaut ist.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten leicht an, das vorhandene Wohngebäude liegt ca. 1.00 m über Straßenkronen-Niveau.

Relevanter Baumbestand existiert nicht im Plangebiet.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch die Landstraße L106 „Reichensteiner Straße“.
- im Osten durch die Gemeindestraße „Weilersbroich“.
- im Süden durch mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück.
- im Westen durch mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 E stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen, die ein quadratisches Baufenster in einer Größe von 20,00 m x 20,00 m beschreiben, ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, der Bebauungsplan trifft hier differenzierte Festsetzungen unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Grundzüge des Ursprungsplans fortgeschrieben werden.

Die Veränderung eines Baufensters ist wesentlicher Inhalt des vorliegenden Planentwurfs.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3E – 2. Änderung ist beabsichtigt, ein Baufenster entsprechend der bisherigen baulichen Entwicklung so zu verändern, dass eine im städtebaulichen Zusammenhang Umnutzung von vorhandenen Nebenanlagen auf dem Grundstück möglich wird, welches sich maßstäblich in die vorhandene, zusammenhängende Bebauung integriert.

Bei der bisherigen Ausgestaltung der Baugrenzen wäre keine Umnutzung vorhandener Gebäudebestände in Form von Abstellraum zu Ferienwohnung möglich da diese zzt außerhalb der Baugrenze liegen.

Das mit der vorliegenden Planung ausgewiesene Baufenster verknüpft maßstäblich die westlich und östlich heranragende Bebauung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Begründung der Planinhalte

Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einer bebauten Parzelle, die über die Gemeindestraße „Weilersbroich und die Landstraße L106 „Reichensteiner Straße“ erschlossen. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. Durch die Veränderung des Baufensters wird zwar eine Ausdehnung in den Gartenbereich ermöglicht, jedoch wird das Baufenster entsprechend im straßenzugewandten Teil reduziert.

6. Hinweise

6.1 Gestaltungssatzung

Für den Bereich der vorliegenden Planung gilt eine Gestaltungssatzung, die hinsichtlich der Dachneigung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans modifiziert wurde.

Deshalb wurde ein Hinweis hierauf in die Planung übernommen.

6.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

6.3 Bodenschutz

Um einen möglichst unbeschädigten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erzielen, sind entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit diesem in die Planung aufgenommen worden.

6.4 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

6.5 Wasserwirtschaft

Wegen der teilweise hohen Grundwasserstände unterstützt durch die geschichteten Bodenverhältnisse sind Regelungen zur Behandlung von Abwässern und Gründungsmaßnahmen und Kellerbauwerken erforderlich.

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Landeswassergesetz ist ein Hinweis erfolgt, der jedoch ausschließlich für den Fall eines kompletten Neubaus gilt (Z.B. bei Abriss der vorhandenen Gebäude).



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Zur Zeit ist das Grundstück vollständig bebaut und entwässert das Niederschlagswasser in die Strassenseitengräben.

6.6 Verkehrssicherheit

Aufgrund der stark frequentierten Einmündungssituation an der Reichensteiner Straße L 106 sind eindeutige Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen am Straßenkörper notwendig. Deshalb wurde auf Basis der entsprechenden technischen Regelwerke ein Hinweis in die Planung übernommen.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Bauabsicht auf Veranlassung eines privaten Antragstellers notwendig. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von diesem Antragsteller getragen.

Monschau, den 23.Juni 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin

Gestaltungssatzung
für den
Bebauungsplan Nr. 3E
2. Änderung „Reichensteiner Straße“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 23.Juni 2015
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

- Inhalt:
1. Übersichtsplan Bebauungspläne Nr. 3 A - E
 2. Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 3E – 2. Änderung
 3. Festsetzungen

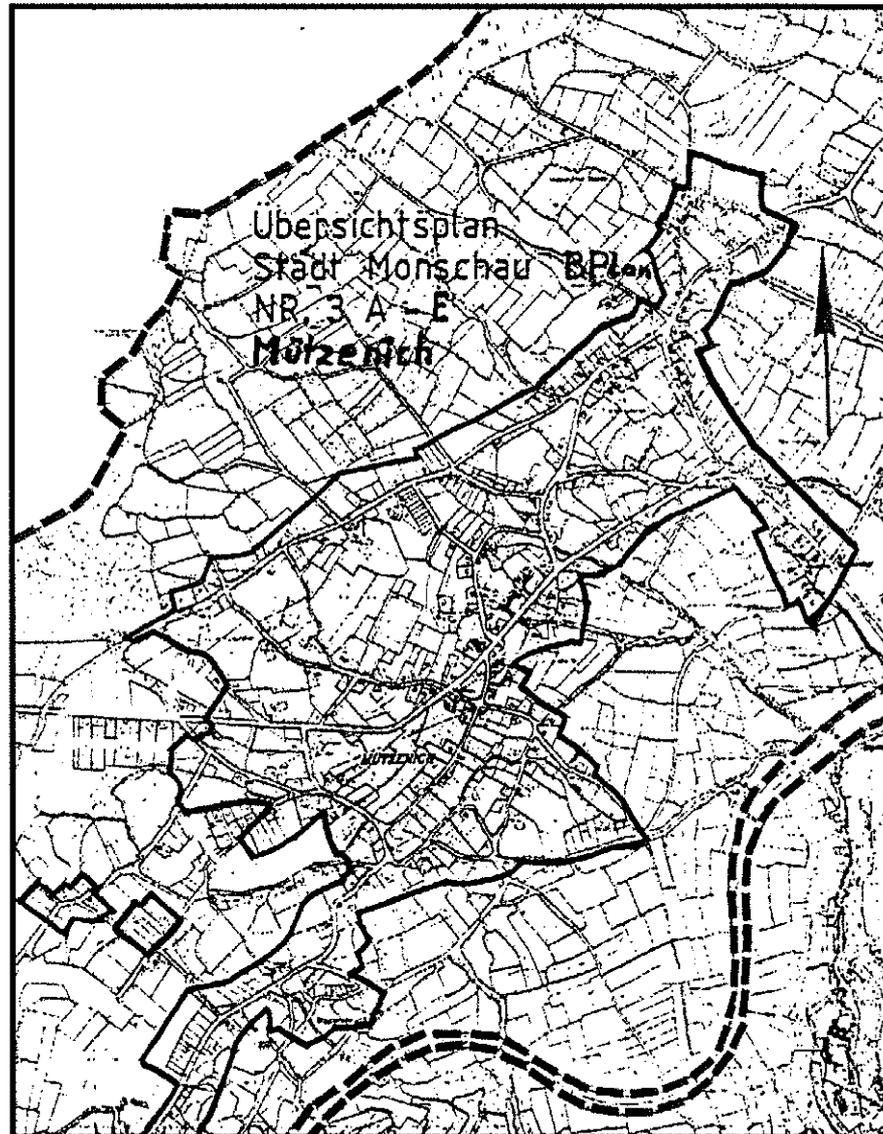


**Stadt Monschau
Gestaltungssatzung für den
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung
„Reichensteiner Straße“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan Bebauungspläne Nr. 3 A - E

Stadt Monschau - Bebauungspläne Mützenich Nr. 3 A - E

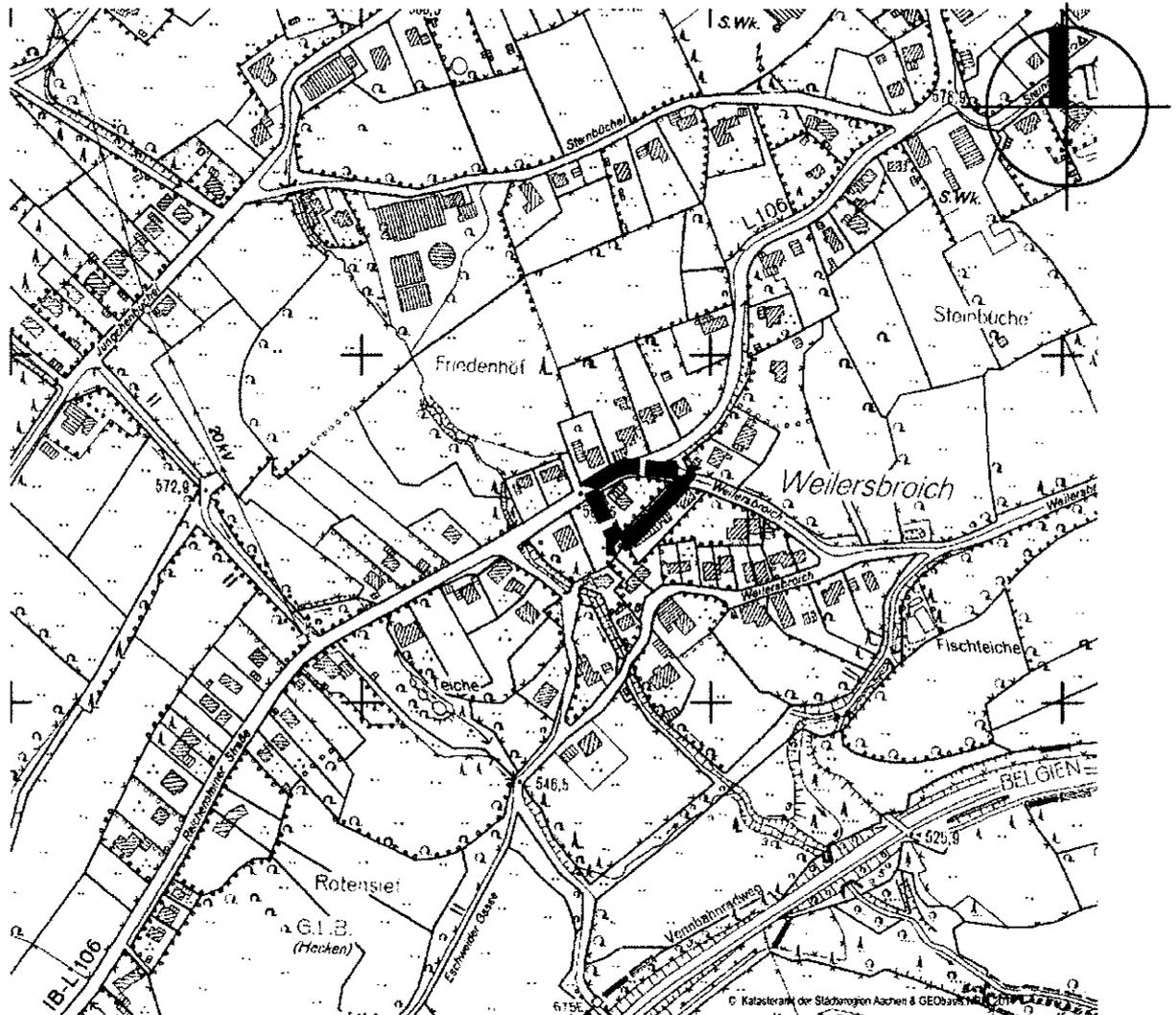




Stadt Monschau
Gestaltungssatzung für den
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung
„Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 3E - 2. Änderung





Stadt Monschau Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung „Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Festsetzungen

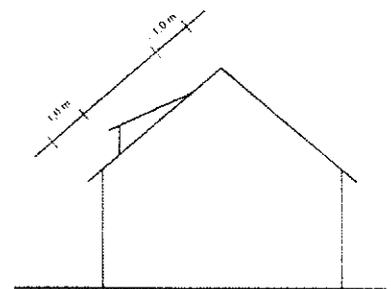
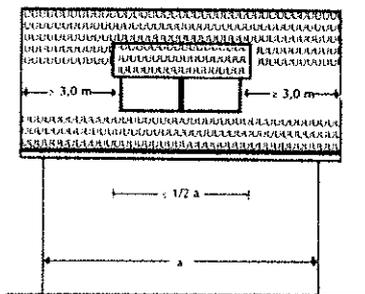
1. Drempel

- 1.1 Drempel sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und hier nur bis zu einer Höhe von 1.25 m zulässig.
- 1.2 In Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise (Höchstgrenze) sind Drempel nur über der Decke des ersten Vollgeschosses zulässig. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Gebäude mit unterschiedlich hohen Drempeln bzw. an einer Traufseite mit einem Drempel bis zur zweiten Geschossdecke und an der anderen Traufseite mit einem Drempel bis zu einer Höhe von 1.25 m über der ersten Geschossdecke errichtet werden können (Kniestock).
- 1.3 Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung

- 2.1 Die Dachneigung beträgt grundsätzlich 28 – 48°.
- 2.2 Als Ausnahme von den allgemein festgesetzten Dachneigungen können auch solche bis 0° als Mindestgrenze und mit 60° als Höchstgrenze zugelassen werden, wenn
 1. Bei vorhandenen Gebäuden, deren Dachneigung innerhalb dieser Ausnahmereiche liegt,
 2. Die Anpassung von baulichen Anlagen an vorhandene bauliche Anlagen erforderlich wird.
- 2.3 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO auch eine geringere Dachneigung zulässig.

3. Dachgauben



- 3.1 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur hinsichtlich der Abmessungen entsprechend der vorstehenden zeichnerischen Festsetzungen zulässig, wobei die Dachneigung der Gaube mindestens 22° betragen soll. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden.



Stadt Monschau
Gestaltungssatzung für den
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3E - 2. Änderung
„Reichensteiner Straße“

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

3.2 Bei Winkelgebäuden ist ein Mindestabstand von der Kehle von 1.00 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand sowie vom Grat ein Mindestabstand von 3.00 m von der Flucht der senkrecht zur Fensterfläche der Gaube verlaufenden Außenwand zu bemessen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1 Die Farbe der Bedachung ist in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz oder dunkelbraun zu wählen.

4.2 Nurdachhäuser und reine Holzhäuser sind nur im MD 4 zulässig.

4.3 Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden unzulässig.

4.4 In Gebieten, in denen Doppelhäuser zulässig sind, sind für die Übergangszeit die sichtbaren Giebeltrennwände zu verputzen bzw. zu verkleiden, damit das Rohbaumauerwerk nicht erkennbar bleibt.

4.5 An allen baulichen Anlagen dürfen nur warme Farbtöne verwandt werden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

5. Anschüttungen

Anschüttungen auf den Baugrundstücken sind zulässig.

a) Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlage für die Herstellung des Hauseingangs und der Garagenzufahrt,

b) Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von 1.00 m über dem vorhandenen Gelände. Hierbei muss die Anschüttung in einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 bis zur Grundstücksgrenze in das vorhandene Gelände übergehen.

c) Wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung mit einem Böschungsverhältnis 1:3 zur Grundstücksgrenze vorgenommen wurde, darf der gesamte Bereich auf beiden Grundstücken (höchstens bis zu 1.00 m) angeglichen werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten dürfen, zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 2.00 m nicht überschreiten dürfen, zulässig.

7. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am In Kraft.