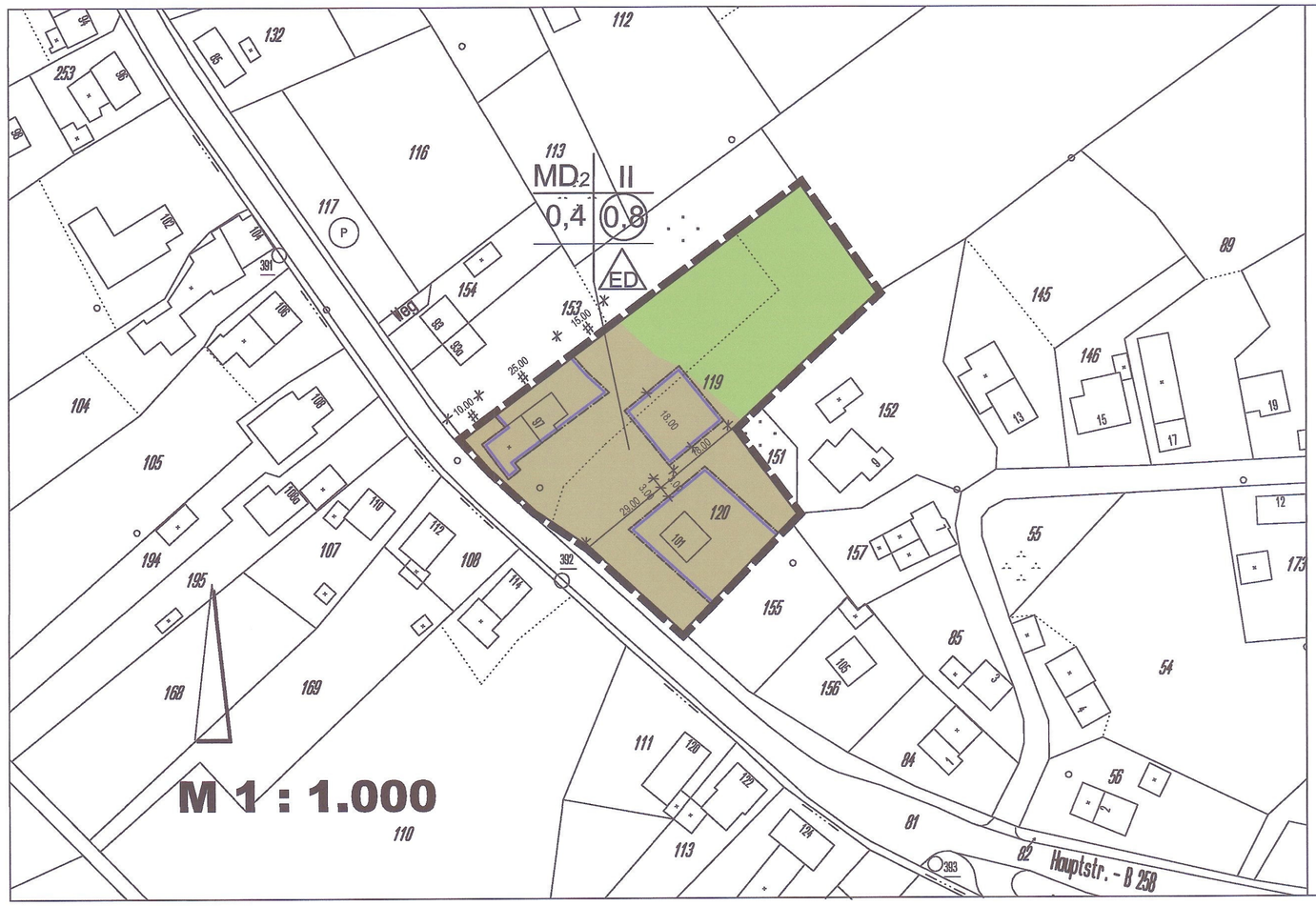
STADT MONSCHAU

B-Plan Höfen Nr. 4 / 3. Änderung "Baudenkmal"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MD2 — Dorfgebiet (s. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II — max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Dorfgebiet MD2

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betrieben der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.2. Dorfgebiete MD1 - MD3

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

2. Größe der Baugrundstücke

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muss mindestens 600 qm betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 qm je Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie Bauweise

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in
- Einzelhäusern 3
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2

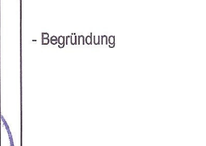
Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

4.1 Erdgeschossfußboden-Höhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außen-wand, an der das Gelände im Mittel am Höchsten liegt (siehe Skizze).
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußboden-Fläche am nächsten liegt.

Skizze zu Ziffer 4.1



4.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist
a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m,
b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10 m,
c) für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit einer einseitig geschosshohen Wand über der ersten Geschossdecke und einem Drempel bis höchstens 1,25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70 m.

Zulässig sind auch -abweichend von der vorgenannten Festsetzung- die First- bzw. Traufenhöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

Drempel bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen baulichen Anlagen über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude- Außenwand.

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

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 Verlängerung der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können
- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- u. Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn-, und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

HINWEISE:

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Gemeindeverordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Bauordnung (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256; berichtigt am 09.05.2000, GV NRW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlagen: März 2007

....., den .....

(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 28.08.2007 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 15.09.2007 bis zum 14.10.2007 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 15.10.2007

(Bürgermeister)

Gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.09.2007 bis zum 14.10.2007.

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

Monschau, den 15.10.2007

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Monschau hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 in seiner Sitzung am 18.12.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 19.12.2007

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 03.03.2008 bis 09.04.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den .....

(Bürgermeister)

Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung