STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 5. Änderung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MD 1 — Dorfgebiet MD mit Nutzungseinschränkung (§ 5 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
GFZ 0.8	Geschossflächenzahl

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

- Baugrenze (§ 23,3 BauNVO)
- O 1 — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen u. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings Büro für Architektur u. Stadtplanung Hammerstr. 11 52152 Simmerath

Tel.: 02473 - 931913 Fax: 02473 - 931914

planungsbuero-krings@gmx.de www.planungsbuero-krings.de

Textliche Festsetzungen

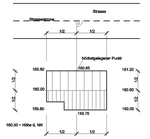
1. Art der baulichen Nutzung
   Zulässigkeitseinschränkung Dorfgebiet
   Dorfgebiet MD1
   Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472.
   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 m² betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 m² 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-Außenwand, 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 10,00 m,
   c) für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d. h. solche mit einer einseitig geschossohen 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 fertig gestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

   4.3 Gesamthöhe übriger baulicher und sonstiger Anlagen
   Die Gesamthöhe baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht Gebäude sind, darf eine Höhe von 12 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Außenseite der Anlage, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.
   Zulässig ist auch abweichend von der vorgenannten Festsetzung die Gesamthöhe einer vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage für deren An- oder Umbau.

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 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

Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 16 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 1. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Massnahmen ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Falls dies aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist, ist dies durch einen entsprechenden Nachweis der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. In diesem Fall können die Niederschlagswässer ausnahmsweise der öffentlichen Kanalisation zugeführt und abgeleitet werden.

Gestaltungssatzung
Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Höfen Nr. 2-6 gilt auch für diese Änderung des Bebauungsplanes.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Der zu dem Ursprungsplan gehörende landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

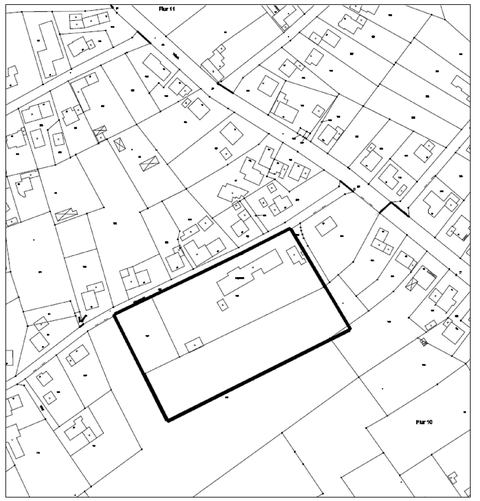
Bebauungsplan Höfen Nr. 4 und Teilgebietsänderungen
Die in dem seit dem 5. 4. 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Höfen Nr. 4 und in den rechtskräftigen 1., 2., 3. und 4. Teilgebietsänderungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 durch Planzeichen getroffenen zeichnerischen Festsetzungen werden durch die vorliegende Änderung der Textlichen Festsetzungen nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtswirksamkeit.

Grünordnerische Festsetzungen
Auf den gekennzeichneten Flächen sind auf der gesamten Länge fünfreihige, freistehende Gehölzstreifen aus Laubgehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren zulässig.

Artenliste Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hdsrose
Corylus avellana	Hasel	Salix aurita	Salweide
Crataegus mongyna	Weißdorn	Salix cinerea	Grauweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pupulus tremula	Zitterpappel	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		

Pflanzqualität Sträucher (2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm) o. entspr. Forstware.



Übersicht M ca. 1 : 2000

Stadt Monschau

Höfen Nr. 4 "Niessenstrasse"

5. Änderung

Gem. Höfen

M 1 : 500

April 2010 Satzungsbeschluss

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004(BGBl. I S. 14), 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. 7. 1994 (FV 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 1. 3. 2000 (GV NRW S. 256; berichtigt am 9. 5. 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 Planunterlage:

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

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 "Niessenstrasse" im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i. V. m. § 13 a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

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 ..... bis zum .....

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)