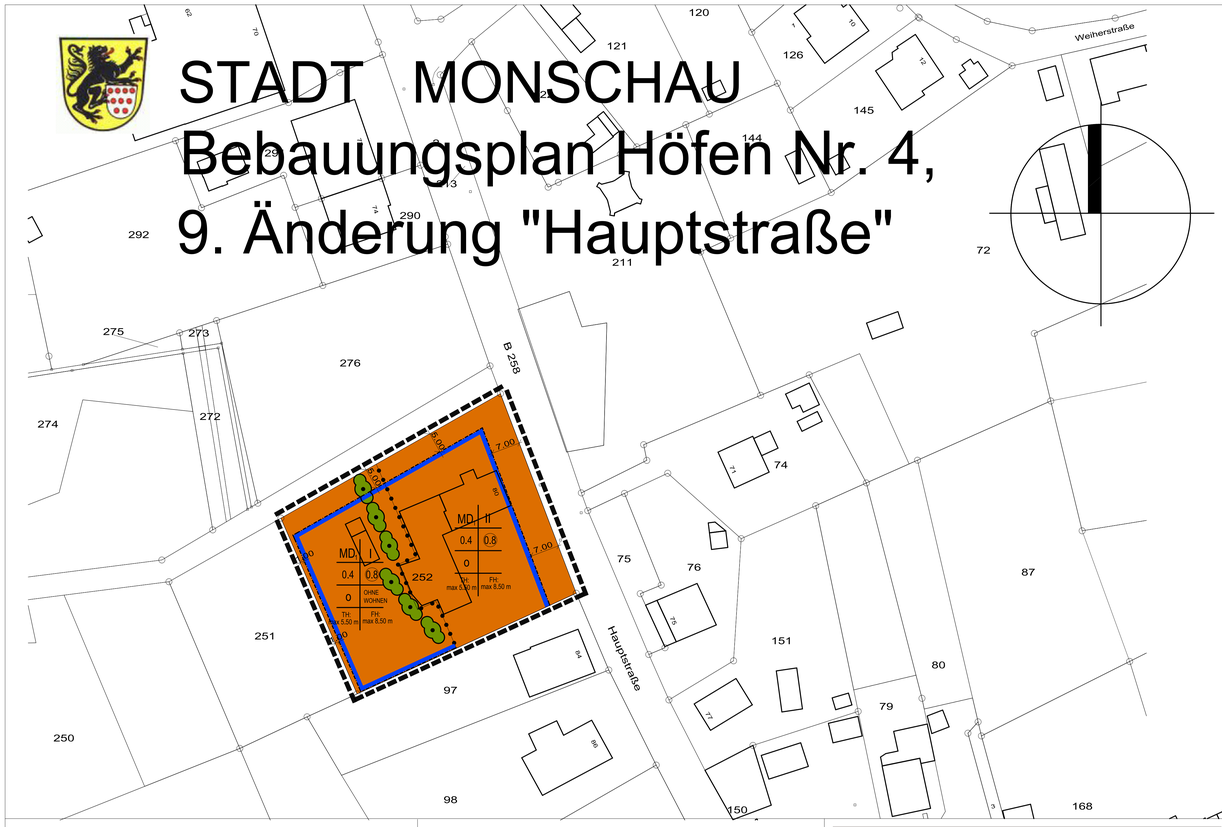
STADT MONSCHAU
Bebauungsplan Höfen Nr. 4,
9. Änderung "Hauptstraße"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 9. Änderung "Hauptstraße" gem. § 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom .....bis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom.....bis. bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 9. Änderung "Hauptstraße" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Höfen Nr. 4- 9. Änderung "Hauptstraße" in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) , zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-O NRW - Landesbauordnung) vom 2018.....

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neugefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff).
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

0.8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

TH: max 5.50 m — Traufhöhe, maximal 5.50 m über natürlichem Gelände

FH: max 8.50 m — Firsthöhe, maximal 8.50 m über natürlichem Gelände

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23,3 BauNVO)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Rotbuchenwindschutzhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind die nach § 5Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472.
Ausserdem werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muß mindestens 600 m² betragen, bei Doppelhaushälften mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN SOWIE BAUWEISE

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

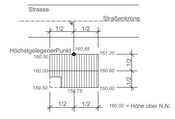
Zulässig ist ausschliesslich die offene Bauweise.

4. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

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 (s. 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 Erdgeschossfußbodenfläche am nächsten liegt.

Skizze zu 4.1:



5. EINSCHRÄNKUNG VON GARAGEN,STELLPLÄTZEN, EINFAHRTENUND SONSTIGEN UNTERGEORDNETEN NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung it einem, der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend, vorgelagertem 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.
Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können
- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5.00 m - Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3.00 m - Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein+/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 - 9039 -0,Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebaumaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) beantragt werden.
Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

4. Gestaltungssatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

5. Gewässerschutz

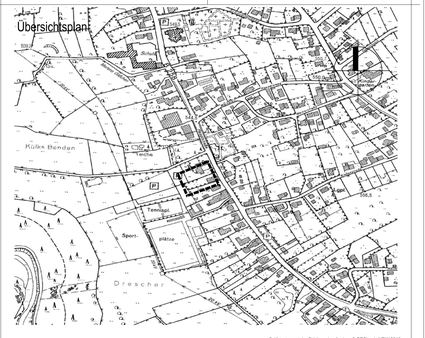
Schmutzwasser:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Niederschlagswässer:
Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.
Alle anfallenden Abwässer sind in den städtischen Kanal zu leiten.
Im Rahmen des Bauantrages ist die gesamte Entwässerung des Betriebes detailliert darzustellen. *1

6. Leitungsschutz

*Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung der Regionetz GmbH. Bei Arbeiten in der Nähe dieser Freileitung ist bei Unterschreitung eines Abstandes von 5.00 m eine Einweisung durch die Regionetz GmbH zwingend erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.*2

*1 Geändert nach Offenlage aufgrund der Stellungnahme Städteregion aachen, Umweltamt vom 22.05.2019
*2 Ergänzt nach Offenlage aufgrund der Stellungnahme Regionetz GmbH vom 23.05.2019

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

Höfen Nr. 4, 9. Änderung "Hauptstraße"

Gemarkung Kalterherberg, Flur 14, Flurstücke 274 und Teil aus 331

M 1 : 500

gemäß § 13a BauGB

Satzungsbeschluss

10. September 2019

Erarbeitung des Bebauungsplans:
18-03-B

Rauchenauel 16 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621- 4402