TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Höfen Nr. 3
4. Änderung „Heimstraße“

---

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

1.1 Gliederung bzw. Zulässigkeitseinschränkung der Dorfgebiete

1.1.1 Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensivtierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige störende Gewerbebetriebe

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

2. Größe der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muss mindestens 600 m² betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Dorfgebiet MD2 beträgt die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in

- Einzelhäusern 3
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2

Im Dorfgebiet MD1 wird die abweichende Bauweise (a) wie folgt festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Im Dorfgebiet MD2 ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 BauGB)

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.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische und 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.

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.
d) für dreigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 8,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 13 m.

Zulässig sind auch – abweichend von der vorgenannten Festsetzung – die First- bzw. Traufhöhe 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 Gebäudeaußenwand.

5. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 Abstands-flächen 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.

6. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur Und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Belange des Artenschutzes im Hinblick auf den Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Spielhauses im Garten des Flurstücks 296 zu Wohnzwecken

Nisthilfen:

- Zum Ersatz der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätte sind am Gebäude selbst oder an einem unmittelbar benachbarten Gebäude insgesamt 3 künstliche Nisthilfen zu installieren. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter – z. B. Fa. Hasselfeld Typ Universal (gleichzeitig für Fledermäuse geeignet).
- Sofern der Beginn zur Durchführung geplanter Sanierungsarbeiten zwischen Mitte August und Ende Februar terminiert und ununterbrochen fortgesetzt wird, sind keine weiteren Begehungen zum Schutz heimischer Brutvögel zu treffen. Erfolgen die Arbeiten im Zeitfenster Anfang März bis Ende August, ist vorab eine weitere Begehung

zur Kontrolle möglicher Brutvorkommen (und Fledermauszwischenquartiere) durchzuführen.

- Zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind auf Basis der „worst case" Einschätzung 3 Stck. Fledermauskästen (z. B. Typ Hasselfeld) am Gebäude selbst oder an bestehenden Gebäuden in mittelbarer Nähe anzubringen. Ist die Durchführung von Mauerarbeiten geplant, können ersatzweise auch sogenannte Einbausteine Verwendung finden (ebenfalls 3 Stck.). Dabei ist auf eine nordöstliche bis südöstliche Ausrichtung zu achten. Sollte die entsprechende Ausrichtung nicht einzuhalten sein, sind Fledermausflachkästen z. B. Typ Schwegler Winterquartier 1WQ zu verwenden.
- Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten (fledermausgerechte Öffnungen, die anderen konkurrierenden Arten keinen Zutritt erlauben).
- Im Zuge der Sanierung von Glasfassaden sind umfängliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu treffen – siehe gesonderte Festsetzung.
- Die Bereitstellung der Maßnahme hat vor Beginn der Abbrucharbeiten zu erfolgen.
- Die Montage ist durch entsprechend qualifiziertes Personal zu begleiten und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.
- Nach Beginn der Umbauarbeiten sind diese kontinuierlich fortzuführen, um einen Besatz durch Fledermäuse/Brutvögel während der laufenden Abbruchmaßnahme zu verhindern.

Vermeidung von Vogelschlag an der Glasfassade des Gebäudes:

- Alle Fensterelemente erhalten eine Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas). Zusätzlich erhalten insgesamt min. 30 % der Fensterfläche eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam" (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdräinagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z. B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, 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 Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau – nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, FB Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 12 Bundesbodenschutz- 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 dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Höfen Nr. 2, 3, 4, 5A und 6 sowie des Bebauungsplanentwurfes Höfen Nr. 5B.

6. Sichtfelder

Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche B 258/ Heimstraße Süd und Nord und B 258/ Lämmchesweg sind entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL-Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freizuhalten.
Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem 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 nichtmotorisie1ie Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, für die Anfahrsicht sowie für Überquerungsstellen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.
Einfriedungen -auch in Form von Hecken- dürfen nicht höher als 0,80 m sein um Sichtbehinderungen zu vermeiden. Die Verkehrsschilder entlang der B 258 müssen vom Bewuchs dauerhaft freigehalten werden.

Monschau, den 30.07.2018

M. Ritter

Margareta Ritter
Bürgermeisterin