TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HÖFEN NR. 4 - HÖHENBEGRENZUNG -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GLIEDERUNG BZW. ZULÄSSIGKEITSEINSCHRÄNKUNG DER DORFGEBIETE

1.1.1 Dorfgebiet MD_1

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.

1.1.2 Dorfgebiet MD_2

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.

1.1.3 Dorfgebiet MD_3

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 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,
- sonstige störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

1.1.4 Dorfgebiete MD_1 - MD_3

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.

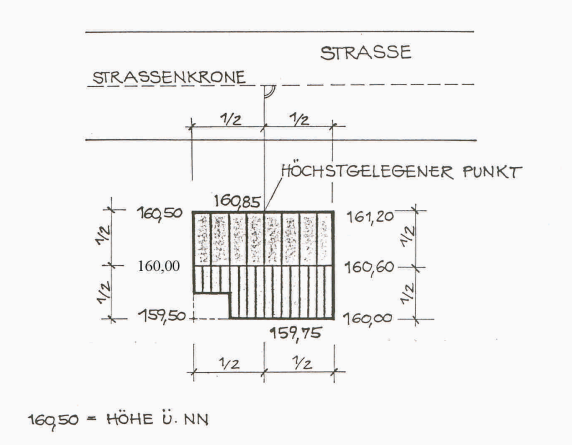
4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

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-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 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.

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 Stellplätzfläche -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 Straßengrundsrücksgrenze,
- 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:

Altlastenverdachtsflächen
Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsflächen Katasternummer 5403/2057 (Triftstraße 75), Katasternummer 5403/2061 (Triftstraße 35), Katasternummer 5403/2067 (Triftstraße 34) und Katasternummer 5403/2049
(Hauptstarße 70-74) registriert. Bei einer Nutzungsänderung ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen zu beteiligen.

Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 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 § 51a 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 des Kreises 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.

Bebauungsplan Höfen Nr. 4 und Teilgebietsänderungen
Die in dem seit dem 05.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Höfen Nr. 4 und in den rechtskräftigen 1., 2. und 3. 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 Rechtswirksamweit.

Monschau, den .....

.....
Der Bürgermeister