Stadt Monschau
Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 5. Änderung
Niessenstraße

A Planungsrechtliche 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.

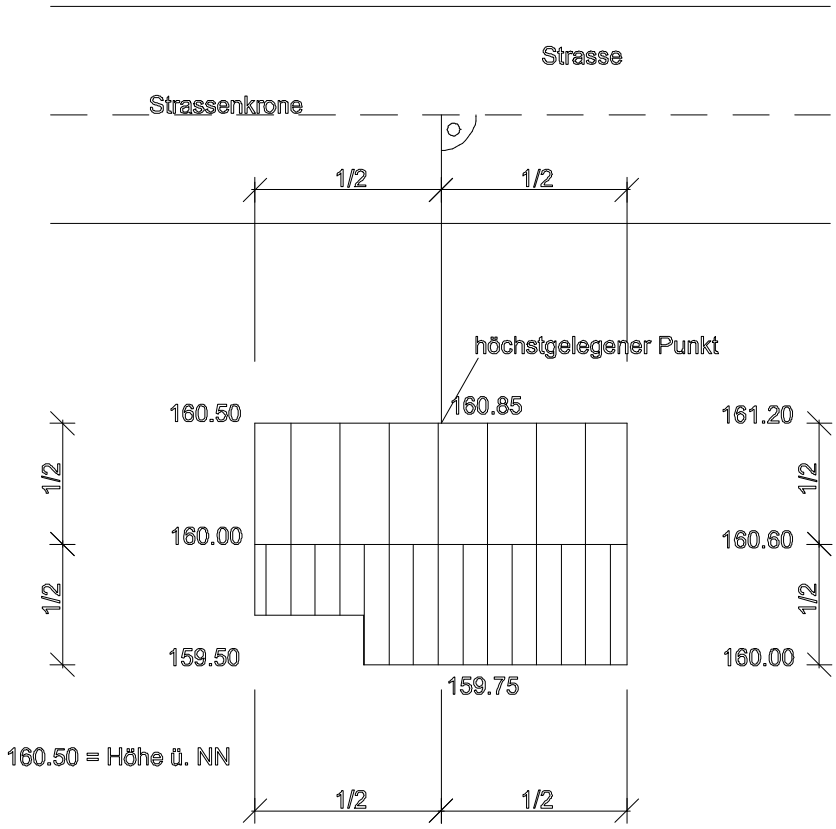
4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

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 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 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.

B Hinweise:

1 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.

2 Erdbebenzone

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

3 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.

4 Gestaltungssatzung

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

5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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

6 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.

7 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.

8 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.