STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN HÖFEN NR. 4, 6. ÄNDERUNG

-NIESSENSTRASSE-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der BauNVO allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

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

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

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

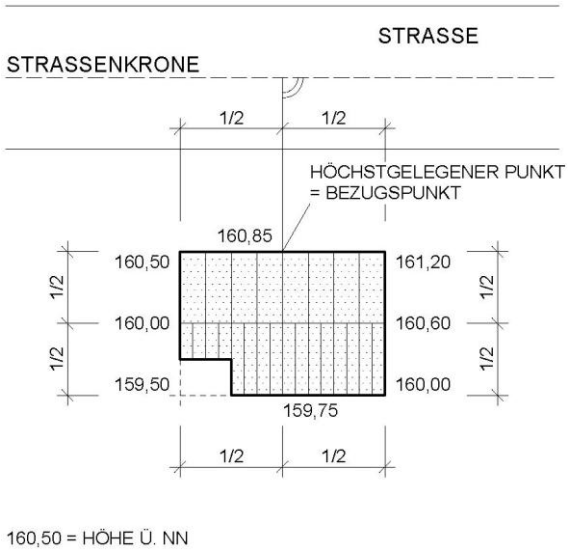
4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

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 1,30m 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 Bezugspunkt für OK EGF



160,50 = HÖHE Ü. NN

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 1,25m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70m.

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.
Der First ist identisch mit dem obersten Dachabschluss.

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.

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.
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder in deren seitlichen Verlängerungen zu realisieren.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.
Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Dorfgebietes als Ausnahme zugelassen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche dient der Energieversorgung mit Elektrizität als Leitungsrecht. Diese Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur solange zulässig, bis die Trafostation auf der Grenze zum Flurstück 223 Flur 10 aufgegeben wird.

HINWEISE

1. Altlastenverdachtsflächen

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen ist im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsfläche Katasternummer 5403/0097 (Niessenstraße 32) registriert.

2. 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.

3. Erdbebenzone

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

4. Gestaltungssatzung

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

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am ……. als Satzung beschlossen.

Monschau, den …….

.....
Der Bürgermeister