Stadt
Monschau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Höfen Nr.4
7. Änderung „Hermesstraße“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD3 – Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs.3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Sonstige störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die nach § 5 Abs.3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Doppelhaus.

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.

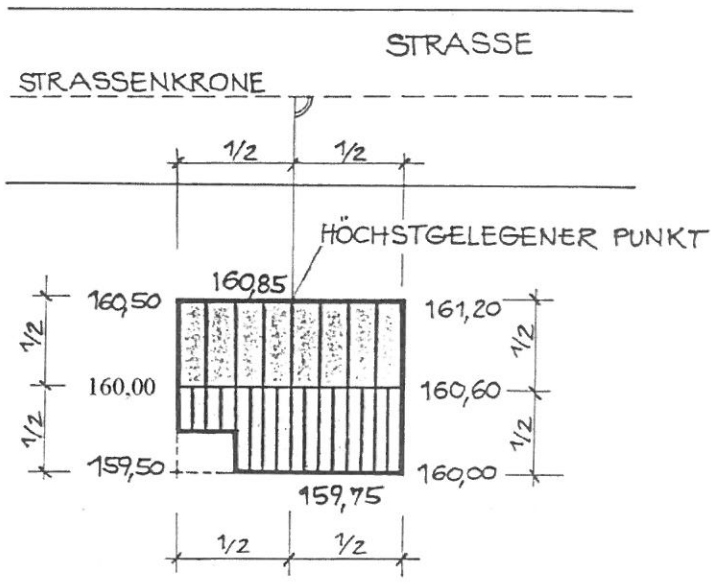
4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

4.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens 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 hydraulische 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 Erdgeschoss-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

Skizze zu 4.1:



160,50 = HÖHE Ü. NN

4.2 Trauf- und Firsthöhen

Zulässig sind:

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. 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 Gebäude-Außenwand.

4.3 Gesamthöhe übriger baulicher und sonstiger Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht Gebäude sind, darf eine Höhe von 12.00 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 genannten 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 5.00 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen 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- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

B HINWEISE

1. Gestaltungssatzung

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Gestaltungssatzung Höfen Nr. 2-6, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

2. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 1 und 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).Dies ist bei der Errichtung von Bauwerken zu beachten ebenso wie die einschlägigen Regelwerke.

4. Bebauungsplan Höfen Nr. 4 und Teilgebietsänderungen

Die in dem seit 05.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Höfen Nr. 4 und den Rechtskräftigen 1.,2. Und 3. Teilgebietsänderungen des Bebauungsplans Höfen Nr. 4 durch Planzeichen getroffene Festsetzungen werden durch die vorliegende Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtswirksamkeit.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 06.05.2014 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 27.Mai 2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin