TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Höfen Nr. 4
8. Änderung „Longierhalle“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

Von den nach § 5 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.
- Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Geschosse festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

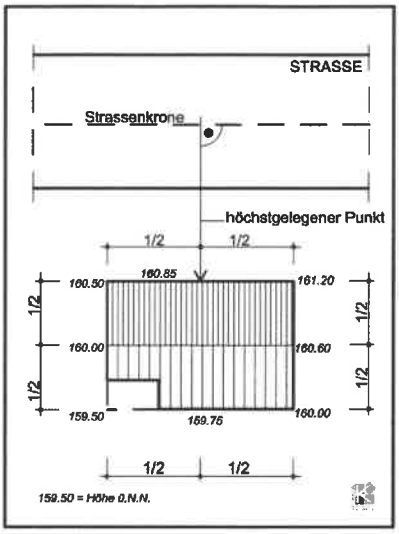
4. Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in
Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
Doppelhäusern: 2 Wohneinheiten

5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

5.1 Erdgeschoss - Fußbodenhöhe

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 (s. Skizze).
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1.30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrogeologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0.70 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.



5.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist:

Für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4.20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8.50 m,

Für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5.70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10.00,

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.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens.

Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

5.3 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 vorgenannten Festsetzung – die Gesamthöhe einer vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage für deren An- oder Umbau.

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. mit § 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**
   Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Höfen.

Monschau, den 13.03.2019

M. Ritter

Margareta Ritter
Bürgermeisterin