Stadt
Monschau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Höfen Nr. 6
2. Änderung „Alzerplatzweg“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD3

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 nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

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.

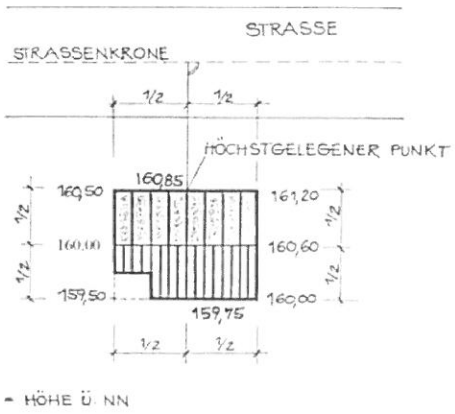
Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet

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 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. Traufhöhen 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.

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. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. 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.

3. Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

4. Externer Ausgleich

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26.

Monschau, den 14. Juli 2016

Margareta Ritter
Bürgermeisterin