TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Höfen Nr. 6, 3. Änderung „Alzerstraße“

1. Art der baulichen Nutzung (§9 abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Dorfgebiet (§5 Bau NVO)

1.1 Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) 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.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten beträgt bei
- Einzelhäusern 3 Wohneinheiten.
- Doppelhäusern 2 Wohneinheiten

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.70 m über dem höchsten natürlichem Geländepunkt des neuen Gebäudes liegen.

3.2 Trauf- und Firsthöhen
Zulässig ist:
1. Für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4.20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8.50 m.
2. Für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5.70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10.00 m.
3. 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 1.50 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von Punkt 1. Ein um 1.50 m erhöhtes Traufmaß von 5.70 m.
4. Für Lagerhallen für gewerbliche Zwecke sind ausnahmsweise Traufhöhen von 5,00 m zulässig.

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 Schnittpunktaus Oberkante Dachhaut und Gebäude- Außenwand.

4. 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.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Schnitthecken

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Rotbuchenschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1.00 m über natürlichem Gelände anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein Mindestpflanzabstand von 1.50 m einzuhalten.

Qualität: Fagus sylvatica, 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

6. Gewässerschutz

- Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Alle anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend dem zugehörenden Bodengutachten *über eine Mulden-Rigolen- oder eine Mulden-Versickerung* zu versickern. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.*
- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
- *Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.**

** Ergänzt nach Stellungnahme der Städteregion Aachen, UWB Akt.-Z.S64/2023/029 im Rahmen der öffentlichen Auslage.*

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. Geologie *und Baugrund

2.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149i 2006, in der Erdbebenzone *Stadt Monschau, Gemarkung Höfen 2 1/R* mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

*Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.**

2.2 Baugrund

*Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.**

**Geändert und ergänzt nach Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW vom 22.06.2023 im Rahmen der öffentlichen Auslage.*

3. 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, Fachbereich 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 m^3 auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.
Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.
Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme.
Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.
Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

4. Thermische Nutzungen

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Leitungsschutz

Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m
- Gasrohrleitungen DN< 300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN> 300: 0.80 m.

Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.
Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.

6. Stein- und Schottergärten

Die Anlage von Stein- und Schottergärten auf privaten Außenflächen ist unzulässig.

7. Gestaltungssatzung

Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungsatzung.

8. Entwässerungstechnische Stellungnahme

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Bernd Roder, Stand: 13.03.2023

9. Geotechnisches Gutachten

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein geotechnisches Gutachten des Büros Geotechnik West, Stand: 12.03.2023

Monschau, den 06.12.2023

Dr. Carmen Krämer
Bürgermeisterin