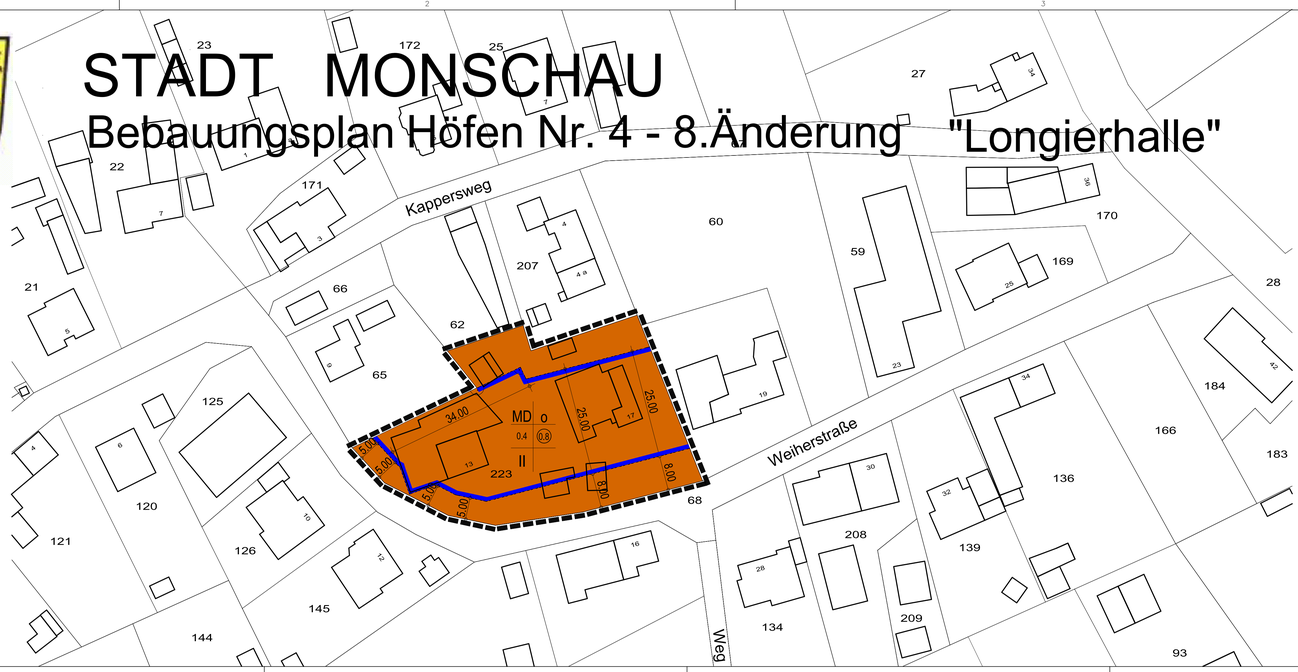
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 8.Änderung "Longierhalle"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Höfen Nr.4 - 8. Änderung, "Longierhalle" gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom .....bis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungs-Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich gem. § 3Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungs-kasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseiteder Stadt Monschau vom.....bis. bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Monschau, den .....

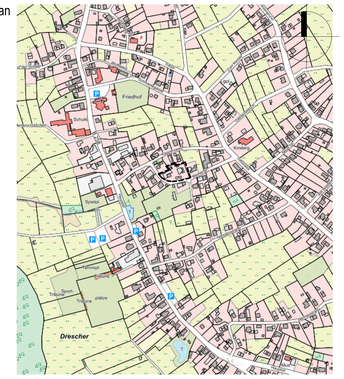
.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2016

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

Höfen

Nr. 4 - 8. Änderung

"LONGIERHALLE"

Gemarkung Höfen, Flur 11, Flurstück 223

M 1 : 500

Aufstellunggsbeschluss

12. September 2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO 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.
-Sonstige Gewerbebetriebe
-Tankstellen

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bau-Ordnung NRW oder oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird, Einfriedigungen, 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 BauNVO))

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

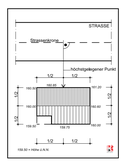
Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- 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 natürliche Gelände liegen. Bezugspunkt ist der Höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt (s.Skizze).



Ausnahmsweisekann im Einzelfall ein im Sine 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 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.

5.2 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 10.00 ,
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 Seiteabweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5.70 m.

Zulässig sind auch -abweichend von der vorgenannten Festsetzung - die First- bzw. Traufenhöhe 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. Taufpunkt ist der Schnittpunkt aus der Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

5.3 Gesamthöhe übriger baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht Gebäude sind, darf eine Höhe von 12.00 m über 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 Anlage für deren An- oder Umbau.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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 Schmutzwässersind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdränagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasser-verhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches 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 NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der UntergrundklasseR (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z O - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) beantragt werden.

Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. mit § 12 Bundes-Bodenschutz- 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 des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung für denBereich Höfen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) , zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-O NRW - Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neugefasst durch das Gesetz zur Anderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Erarbeitung des Bebauungsplans : 17-12-B

Rauchenauel 16 | 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621-4402