

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 11.11.2014 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 "Alzerplatzweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die bisherige Nutzung des Grundstückes ist durch 5,00 Meter breite Pflanzstreifen im Norden, Osten und Süden stark eingeschränkt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 ist beabsichtigt die Pflanzstreifen zu entfernen, um einen fließenden Übergang zur Restfläche des Grundstückes zu schaffen.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2014 bis zum 16.02.2015. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Der Bau- und Planungsausschuss beriet in seiner Sitzung am 25.08.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlag und empfahl dem Rat der Stadt Monschau den Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes. In der Sitzung am 01.09.2015 beschloss der Rat der Stadt Monschau gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 „Alzerplatzweg“ als Satzung.

Anschließend wurde festgestellt, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich als Fläche mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, entlang der westlichen Grundstücksgrenze und der Heckenbestand entlang der südlichen Grenze, falsch dargestellt wurden.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss deshalb in seiner Sitzung am 10.11.2015 den neuen Entwurf des Bebauungsplanes erneut offen zu legen. Im neuen Entwurf wurde der tatsächliche Heckenbestand an den Grenzen zum Erhalt festgesetzt.

Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 29.01.2016 bis zum 01.03.2016 erneut beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB sind als Anlage beigefügt und werden mit den ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet.

Die vom Umweltamt – Natur und Landschaft vorgeschlagenen 6 Punkte zur Ergänzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden berücksichtigt und unter Punkt 5 „Auswertung der Tabellen und Ersatzmaßnahmen“ eingefügt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Planungsbüro trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.


(Ritter)
C


ges. Boden

Anlagen:

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. § 4a (3) BauGB

Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan Höfen Nr. 6, 2. Änderung

Begründung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Städtebaulicher Vertrag

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND 4 II
BAUGB ZUR

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung keine Bedenken sofern folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten sind.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Natur und Landschaft

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Punkte sind jedoch unter Kapitel 5 „Auswertung und Ersatzmaßnahmen“ des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu ergänzen:

1. Es sind mindestens 13 Stück hochstämmige Obstbäume (Mindestqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm) zu pflanzen.
2. Der Abstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10.00 m betragen, damit sich eine entsprechende Krone bilden kann.
3. Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggfls. zu erneuern.
4. Bei späterer Weidenutzung sind die Obstbäume mit einem entsprechend dimensionierten 3- oder 4-Pfahl-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten und Draht gegen Verbiss zu schützen.
5. Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1 x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.



**Stadt Monschau
Bebauungsplan Höfen Nr.6- 2.Änderung
„Alzerplatzweg**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Der Unterwuchs ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausweitung des Baugrundstücks (einschließlich des Gartens) über das Plangebiet hinaus unzulässig ist.

Eine optische Begrenzung sollte durch einen Zaun oder eine Hecke erfolgen.

Stellungnahme:

Allgemeiner Gewässerschutz

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Ebenfalls ist das Grundstück bebaut.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Natur und Landschaft

Die aufgeführten Punkte werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergänzt.

Eine Festsetzung zur optischen Begrenzung ist nicht durchsetzbar.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion Aachen-Postfach 500451-52088 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung/ Hochbau
Herrn Dicks
Postfach 80
52153 Monschau

Der Städteregionsrat

A 85
Regionaleentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollenstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
25.02.2016

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof

**2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – Alzerplatzweg
Schreiben vom 07.01.2016**

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Hinweise und Anregungen beachtet werden.

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:
Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – Alzerplatzweg – keine grundsätzlichen Bedenken.

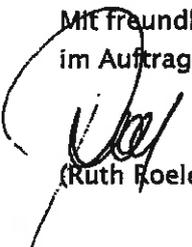
Folgende Punkte sind jedoch unter Kapitel 5 „Auswertung der Tabellen und Ersatzmaßnahmen“ des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu ergänzen:

1. Es sind mindestens 13 Stück hochstämmige Obstbäume (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm) zu pflanzen.
2. Der Abstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10 m betragen, damit sich eine entsprechende Krone ausbilden kann.
3. Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern.
4. Bei späterer Weidenutzung sind die Obstbäume mit einem entsprechend dimensionierten 3- oder 4-Pfahl-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten und Draht gegen Verbiss zu schützen.
5. Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1 x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.
6. Der Unterwuchs ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.

Ich weise darauf hin, dass eine Ausweitung des Baugrundstückes (einschließlich des Gartens) über das Plangebiet des Bebauungsplanes hinaus in das umgebende Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 „Höfen Süd“ unzulässig ist. Eine optische Begrenzung des Baugrundstückes sollte z.B. durch einen Zaun oder eine Hecke erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2684 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



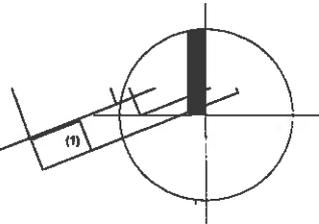
(Ruth Roelen)



STADT MONSCHAU

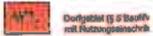
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung

"Alzerplatzweg"



Planzeichenerklärung:

Art der landlichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 1 Nr. 1 des
 §§ 1-11 der Bauzonenverordnung)



Mess der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauZ)

|| Zahl der Vollgeschosse

Bebauungs-, Baugrenzlinie
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB, §§ 22 u. 29 I)

— Bauzonen (§ 23, 3 Bz)



Einzel- und Doppelhaus

Maßnahmen zum Schutz, zur



Erhalt: Rodenwerke

Sonstige Pflichten



Grenze des räumlich

Textliche Festsetzu

A. Planungsgerechliche

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MDS

Nicht zulässig sind die nach
 Wirtschaftsklassen festsetz
 VGB-Richtlinien Rln. 3471
 Betriebe zur Be- und Ver
 sonstige nicht 1 störend
 Tankstellen.
 Nicht Bestandteil des Bz
 Bauzonenverordnung an
 Abs. 3 Nr. 2.

2. Größe der Baugrundstück

Die Größe der bebauten G
 Doppelhaus mindestens 400

3. Höchstzulässige Zahl von

Die höchstzulässige Zahl von W
 Einzelhäusern 3
 Doppelhäuser je Gebäude

4. Höhenlage und Höhen

Zulässig ist ausschließlich die

4.1 ERDGESCHOSSFUSS

Die Oberkante des Erdges
 liegen.
 Bezugspunkt ist der höchst
 Mittel im höchsten liegt (s
 Anmerkungen kann im E
 1,30 m zugelassen werden,
 erfordern, und ein ebenfalls
 Standortzone nicht über
 Standortzone. Koordinat
 um nächsten liegt.

Bätze zu 4.1:

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 2. Änderung „Alzerplatzweg“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 19. April 2016
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

- Inhalt:
1. **Übersichtsplan**
 2. **Planzeichnung Ursprungsplan**
 3. **Planzeichnung bisherige Festsetzungen (Aufstellungsbeschluss)**
 4. **Planzeichnung künftige Festsetzungen**
 5. **Planzeichenerklärung**
 6. **Textliche Festsetzungen**
 7. **Begründung**



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan

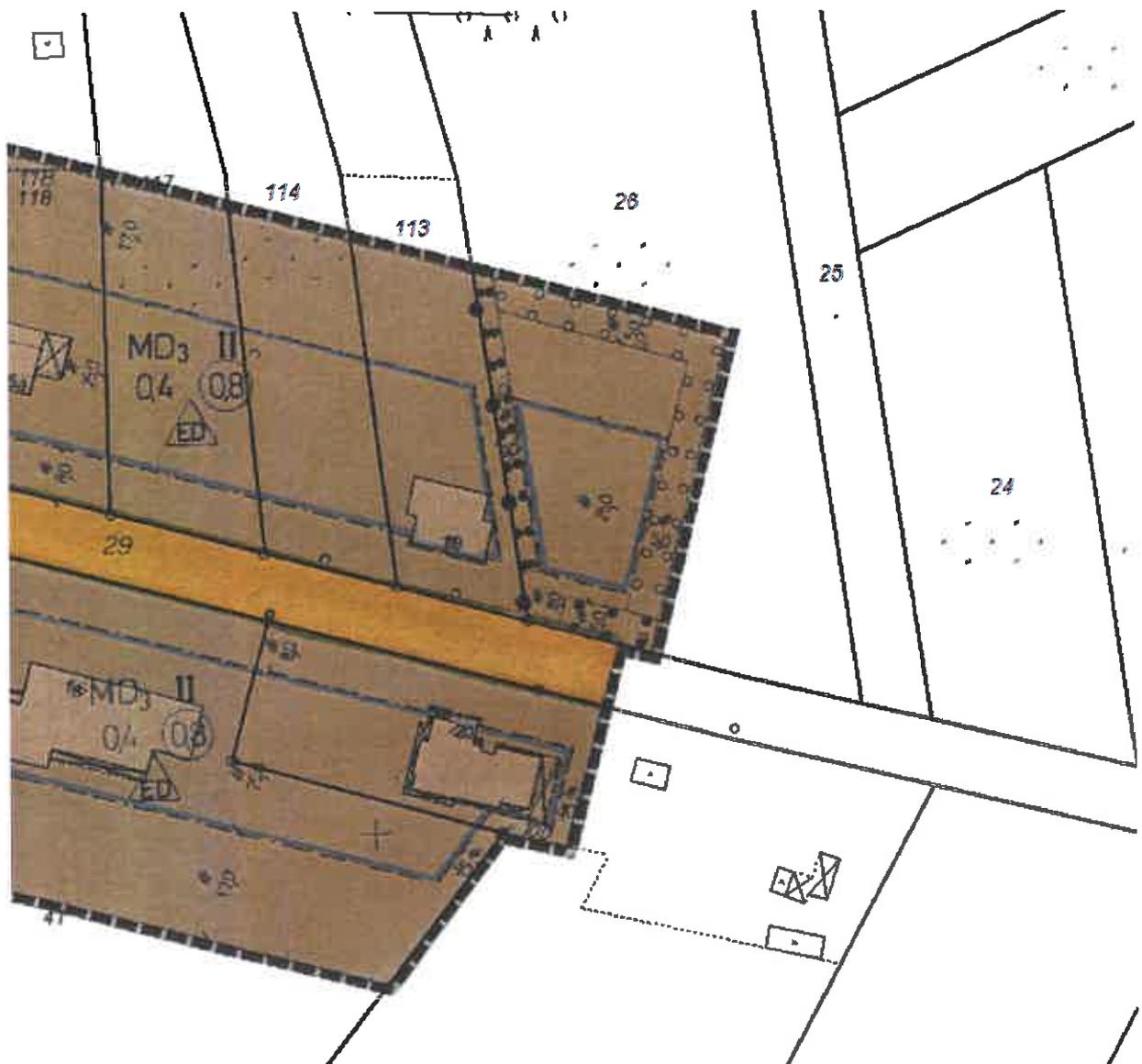




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Planverkleinerung Ursprungsplan

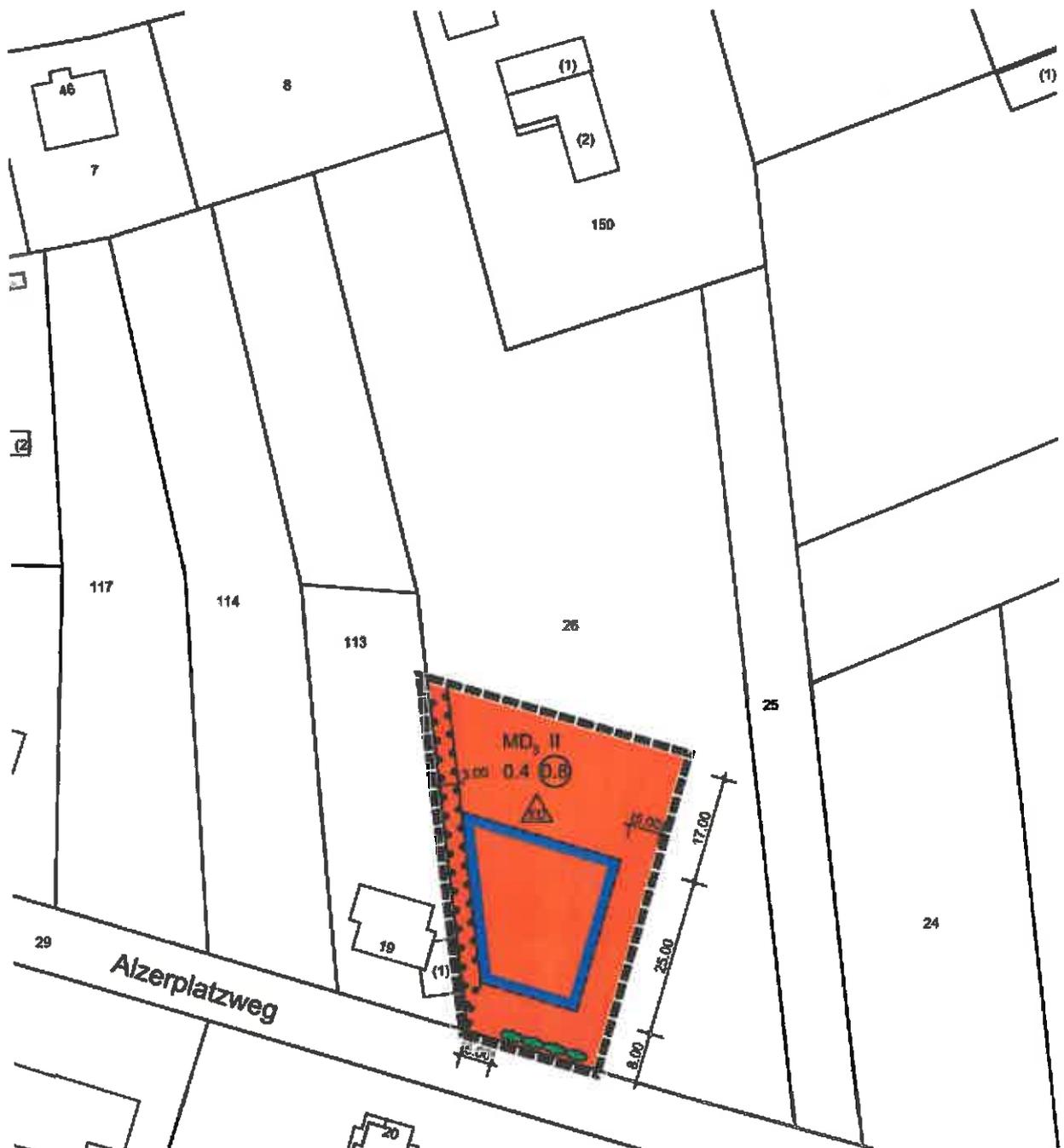




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

3. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen (Aufstellungsbeschluss)





Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

4. Planverkleinerung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

5. Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
mit Nutzungseinschränkung

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft



Erhalt: Rotbuchenhecke mit Durchwechsam

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzung

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).

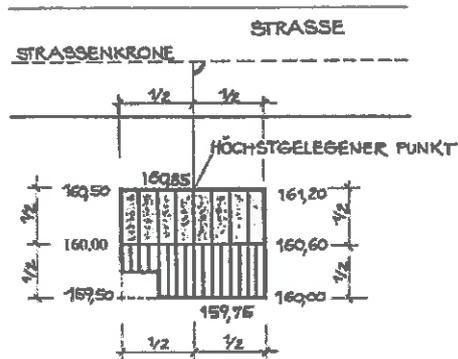
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußboden-Fläche am nächsten liegt.



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Skizze zu 4.1:



160,50 = HÖHE Ü. NN

4.2 TRAUF- UND FIRSHÖHE

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 m,
- 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.



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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, Zehnhofstraße 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 19. April 2016

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

7.BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption
 - 3. Begründung der Planinhalte**
 - 4. Bodenordnung**
 - 5. Umweltbelange**
 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Geologie
 - 6.4 Externer Ausgleich
 - 7. Kosten**



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.1509) -

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind nicht zu erstellen. Da aber wesentlicher Bestandteil der Planänderung die Verlagerung von ursprünglich zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ist, ist zu diesem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der den bisher nicht vollzogenen Ausgleich durch Maßnahmen im Gebiet bilanziert und diesen mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festschreibt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 11. November 2014 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen. Am 10. November 2015 wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen und im Anschluss durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Höfen-Alzen an der Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Osten Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 29, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 113, Flur 8, Gemarkung Höfen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1500 m².



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstücksparzelle in der Ortsrandlage der Ortslage Höfen-Alzen, die mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist. Das Gelände ist eben.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge einer ca. 2.00 m hohe Rotbuchenschnitthecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca. 1.50 m hohe, mit einer Ein- und Ausfahrt durchbrochene Rotbuchenschnitthecke mit ca. 30 Jahre alten Durchwachsern.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch Wiesenfläche.
- im Osten durch Wiesenfläche.
- im Süden durch die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.
- im Westen durch ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 6, 2. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 8.00 m und 33.00 m setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Rotbuchenhecke ist im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Landschaftsplan Monschau VI, 1. Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich, geschützte Landschaft beginnt westlich der Plangebietsgrenze.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll ein redaktioneller Fehler in der Zusammenstellung der im Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ beigefügten kartographischen Unterlagen geheilt werden. Hierin war zum einen der tatsächliche Heckenbestand entlang der Straße im südlichen Planbereich als auch die Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze falsch dargestellt.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung ist beabsichtigt, die planerische Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes so umzusetzen, dass sie den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und der damit verbundene externe Ausgleich des ökologischen Defizits auf der östlich gelegenen Nachbarfläche vollzogen werden kann.

3. Begründung der Planinhalte

Neben der Änderung der „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ wurde auch die tatsächliche Situation der südlichen vorhandenen Rotbuchenhecke im Bebauungsplan angepasst.

Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einem Teil einer bebauten Parzelle, die über die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“ erschlossen ist. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung berührt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ging bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft einher weil wesentliche Festsetzungen zu Anpflanzgeboten der rechtsgültigen Planung im vorliegenden Entwurf entnommen wurden. Deshalb liegt diesem Bebauungsplan ein angepasster Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei, der diese Änderung ökologisch bewertet und Ausgleichsmaßnahmen extern auf der Restparzelle 26 nördlich und östlich des Planbereiches vorsieht.

6. Hinweise

6.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Weil der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Festsetzungen zum Ausgleich des durch die vorliegende Planung entstandenen Biotopwertdefizits trifft ist dieser Bestandteil des Bebauungsplans. Hierin finden ebenfalls Berücksichtigung die gegenüber der ersten Fassung vollzogenen Festsetzungen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist ebenfalls Anlage zum Städtebaulichen Vertrag.



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

6.3 Geologie

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

6.4 Externer Ausgleich

Da zu diesem Bebauungsplan ein externer Ausgleich des entstandenen Biotopwertdefizits außerhalb des Plangebiets gehört ist dieser Hinweis in die Planung übernommen worden.

Der externe Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft wird in einem Städtebaulichen Vertrag abgesichert und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund eines Redaktionellen Fehlers notwendig.

Die Kosten hierfür übernimmt das Planungsbüro.

Monschau, den 19. April 2016

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

**Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen
Nr. 6 - 2. Änderung „Alzerplatzweg“**

19. April 2016



KRINGS

Architektur + Stadtplanung

52156 Monschau – Blumgasse 41

Tel.: 02472 - 621 8511 | 0171 - 4118786



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Inhalt:

- 1. Lage u. Grösse des Plangebietes**
- 2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**
- 3. Vorhandenes Planungsrecht**
- 4. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft**
 - 4.1 Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (z. Zt. § 34 BauGB)
 - 4.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – 2.Änderung
 - 4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet
 - 4.4 Tabelle D - Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
 - 4.5 Tabelle E - Zustand der Ausgleichsfläche gem. den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
 - 4.6 Tabelle F - Gesamtbilanz Plangebiet/Ausgleichsfläche
 - 4.7 Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet/ Externe Ausgleichsfläche
- 5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen**
 - 5.1 Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind
- 6. Anlagen (Planunterlagen)**
 - 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A Plangebiet
 - 6.2 Massnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B
 - 6.3 Bestandsplan zu Tabelle C Bestand Externe Ausgleichsfläche
 - 6.4 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Tabelle D



Stadt Mönchau

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

1. Lage u. Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Höfen-Alzen an der Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Osten Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 29, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 113, Flur 8, Gemarkung Höfen.

2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstücksparzelle in der Ortsrandlage der Ortslage Höfen-Alzen, die mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist.

Das Gelände ist eben.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge einer ca. 2.00 m hohen Rotbuchenschnitthecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca. 1.50 m hohe Rotbuchenschnitthecke mit ca. 30 Jahre alten Durchwachsern.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch Wiesenfläche.
- o im Osten durch Wiesenfläche.
- o im Süden durch die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.
- o im Westen durch ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

Die aus der Restfläche der Parzelle 26 bestehende externe Ausgleichsfläche wird an der östlichen Parzellengrenze von einer Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern eingefasst und ist als Maht-Wiese genutzt.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 8.00 m und 33.00 m setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Landschaftsplan Mönchau VI, 1. Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich, geschützte Landschaft beginnt westlich der Plangebietsgrenze.

4. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Die im Plangebiet vorhandene Situation ist unmaßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden ausschließlich die Veränderungen gegenüber den z. Zt. rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

4.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Höfen Nr. 6

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00m	156	7	0.9*	6.3	983
2	8.1	Gehölzstreifen lt Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Höfen Nr 6	385	6	1,0	6,0	2310
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	259	2	1.0	2.0	518
4	1.1	Maximal Versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
5	8.1	Rotbuchenhecke mit Durchwachsern	100	7	1.0	7.0	700
Gesamtflächenwert A:							4511

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.2 Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festset-zungen des B-Planes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00m	156	7	0.9*	6.3	983
2	8.1	Gehölzstreifen – Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern	23	7	1.0	7.0	161
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	721	2	1.0	2.0	1442
4	1.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
Gesamtflächenwert B:							2586

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-1925
---	-------

4.4 Tabelle D – Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	5000	4	1	4	20000
2	8.1	Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern	210	7	1,0	7,0	1470
Gesamtflächenwert A:							21470

4.5 Tabelle E – Zustand der Externen Ausgleichsfläche gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	4350	4	1,0	4	17400
2	8.1	Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern	210	7	1,0	7	1470
3	3.6	Obstwiese jung	650	7	1,0	7,0	4550
Gesamtflächenwert B:							23420

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m



Stadt Monschau Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

4.6 Tabelle F - Gesamtbilanz Externe Ausgleichsfläche

F. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert E - Gesamtflächenwert D)	1950
--	------

4.7 Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet/ Externe Ausgleichsfläche

G. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert G - Gesamtflächenwert C)	25
--	----

5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entnommen worden. Das damit einhergehende Defizit kann durch das Anpflanzen einer Obstwiese auf der Restparzelle 26 in einer Flächengröße von 650 m² ausgeglichen werden.

Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste der Städteregion Aachen und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen.

Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:

- 1.) Es sind mindestens 13 Stück hochstämmige Obstbäume (Mindestqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm) zu pflanzen.
- 2.) Der Abstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10,00 m betragen, damit sich eine entsprechende Krone ausbilden kann.
- 3.) Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.
- 4.) Bei späterer Weidenutzung sind die Obstbäume mit einem entsprechend dimensionierten 3- oder 4-Pfahl-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten und Draht gegen Verbiss zu schützen.
- 5.) Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.
- 6.) Der Unterwuchs ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.
- 7.) Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- 8.) In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- 9.) Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- 10.) Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

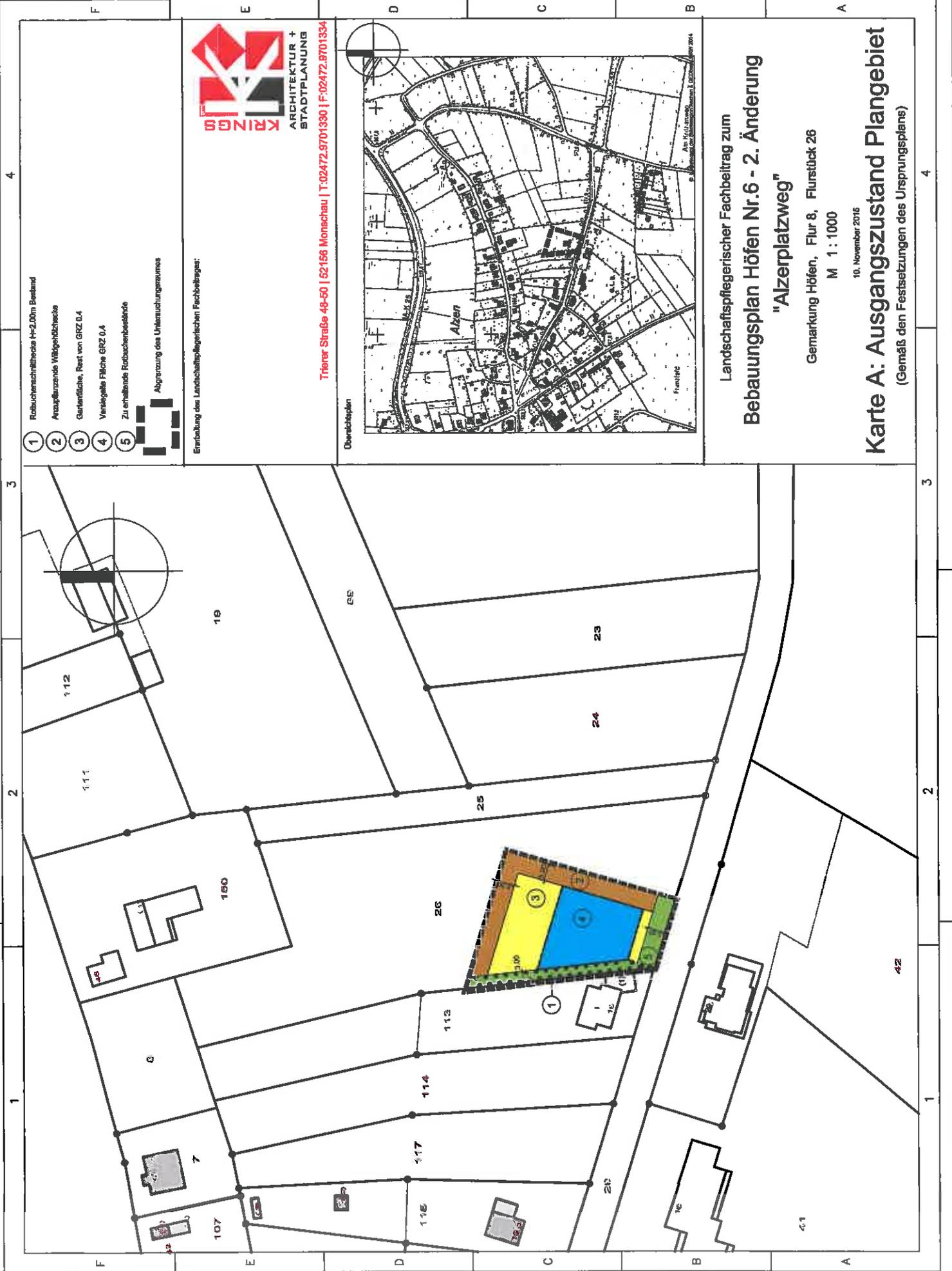
6. Anlagen (Planunterlagen)

- 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**
(entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – 2. Änderung)
- 6.2 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B - Plangebiet**
- 6.3 Bestandsplan externe Ausgleichsfläche zu Tabelle D**
- 6.4 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Tabelle E – Externe Ausgleichsfläche**



KRINGS

Architektur + Stadtplanung
52156 Monschau Blumgasse 41



- 1 Robuchenschrittlücke H=2,00m Bestand
- 2 Anzapflanzende Höhegründstücke
- 3 Gefertigte, Rest von GRZ 0,4
- 4 Versiegelte Fläche GRZ 0,4
- 5 Zu erhaltende Robuchenbestände

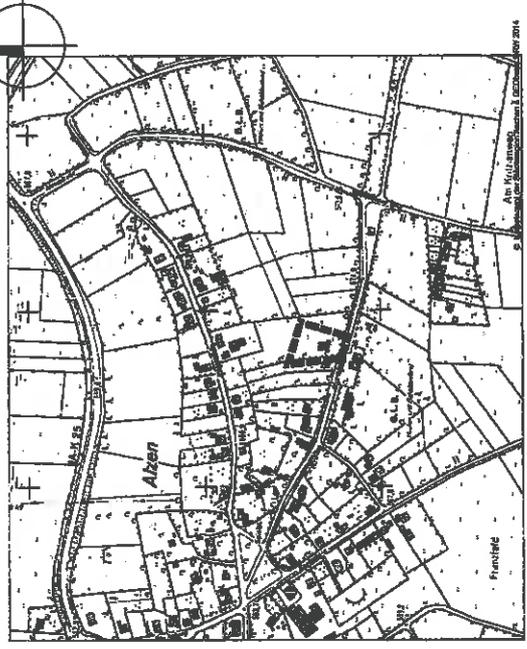


Einbindung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



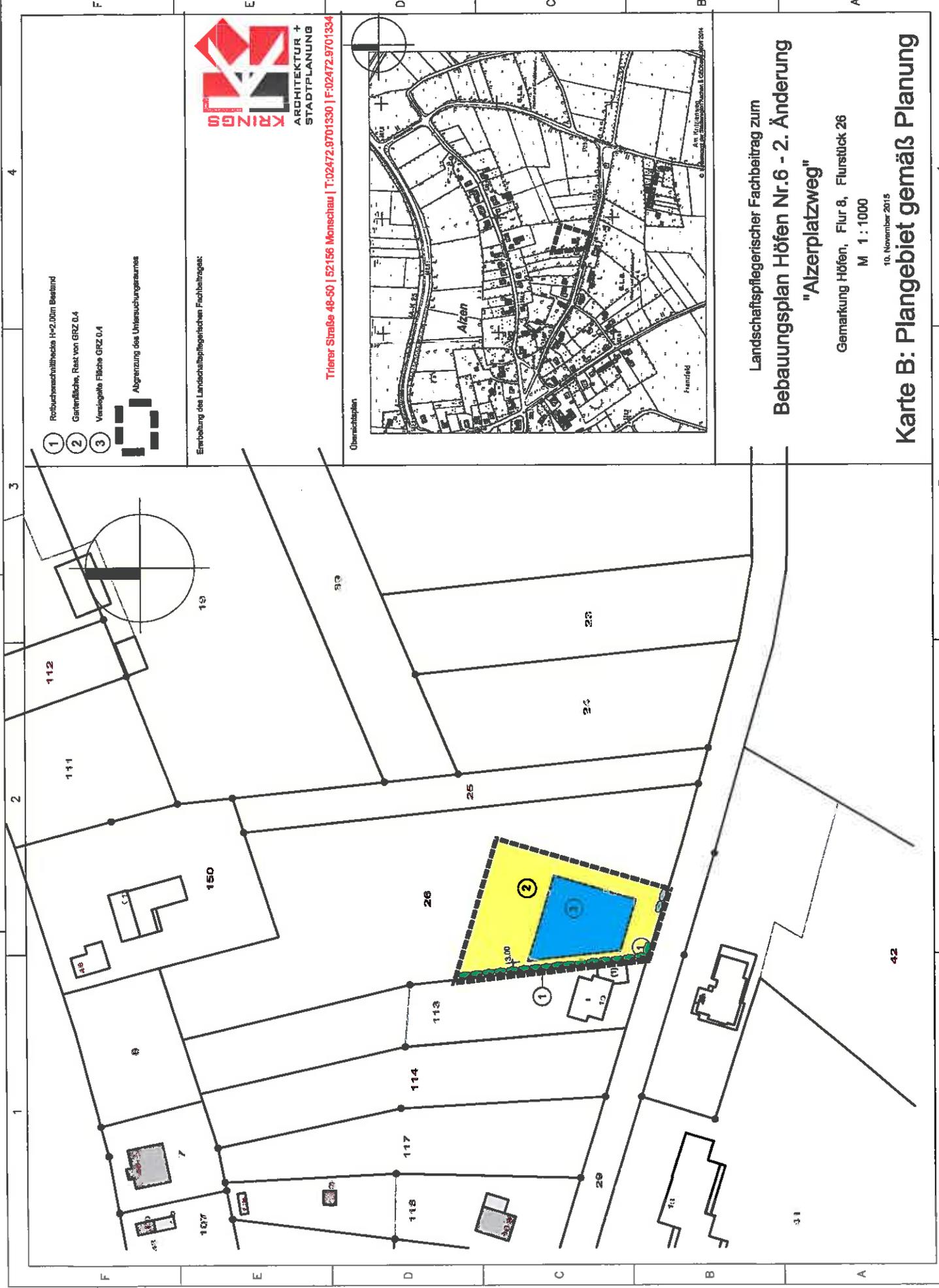
Trierer Straße 48-60 | 62156 Monschau | T:02472.9701330 | F:02472.9701334

Oberichtsplan



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung
"Aizerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26
 M 1 : 1000
 10. November 2016

Karte A: Ausgangszustand Plangebiet
 (Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans)



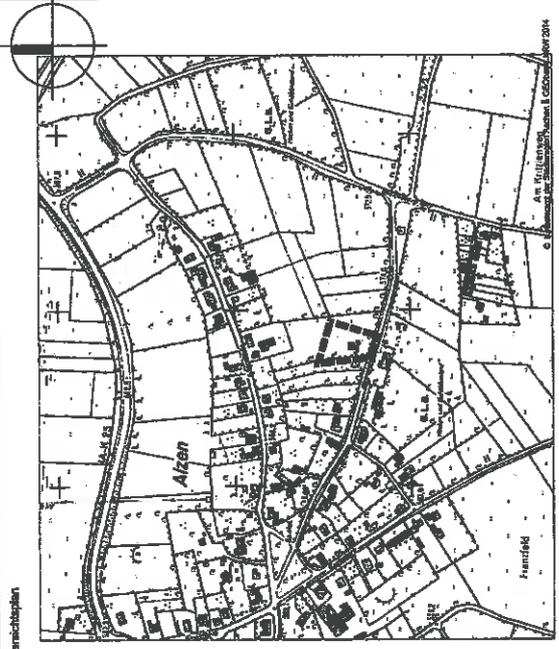
- 1 Robuchenschaltfläche H=2,00m Basierend
- 2 Gemarkfläche, Rest von GRZ 0,4
- 3 Versiegelte Fläche GRZ 0,4



Einbettung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags:

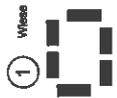


Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung
 "Alzerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26
 M 1 : 1000
 10. November 2015

Karte B: Plangebiet gemäß Planung



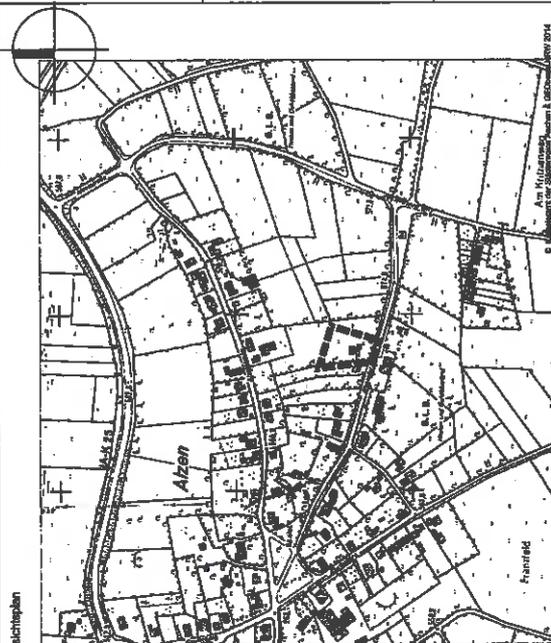
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages



Triener Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334

Doverstrassen



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung

"Alzerplatzweg"

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26

M 1 : 1000

10. November 2015

Karte D: Ausgleichsfläche - Bestand

4

3

2

1

F

E

D

C

B

A

112

111

19

150

1

26

113

114

117

118

119

41

313

215

24

23

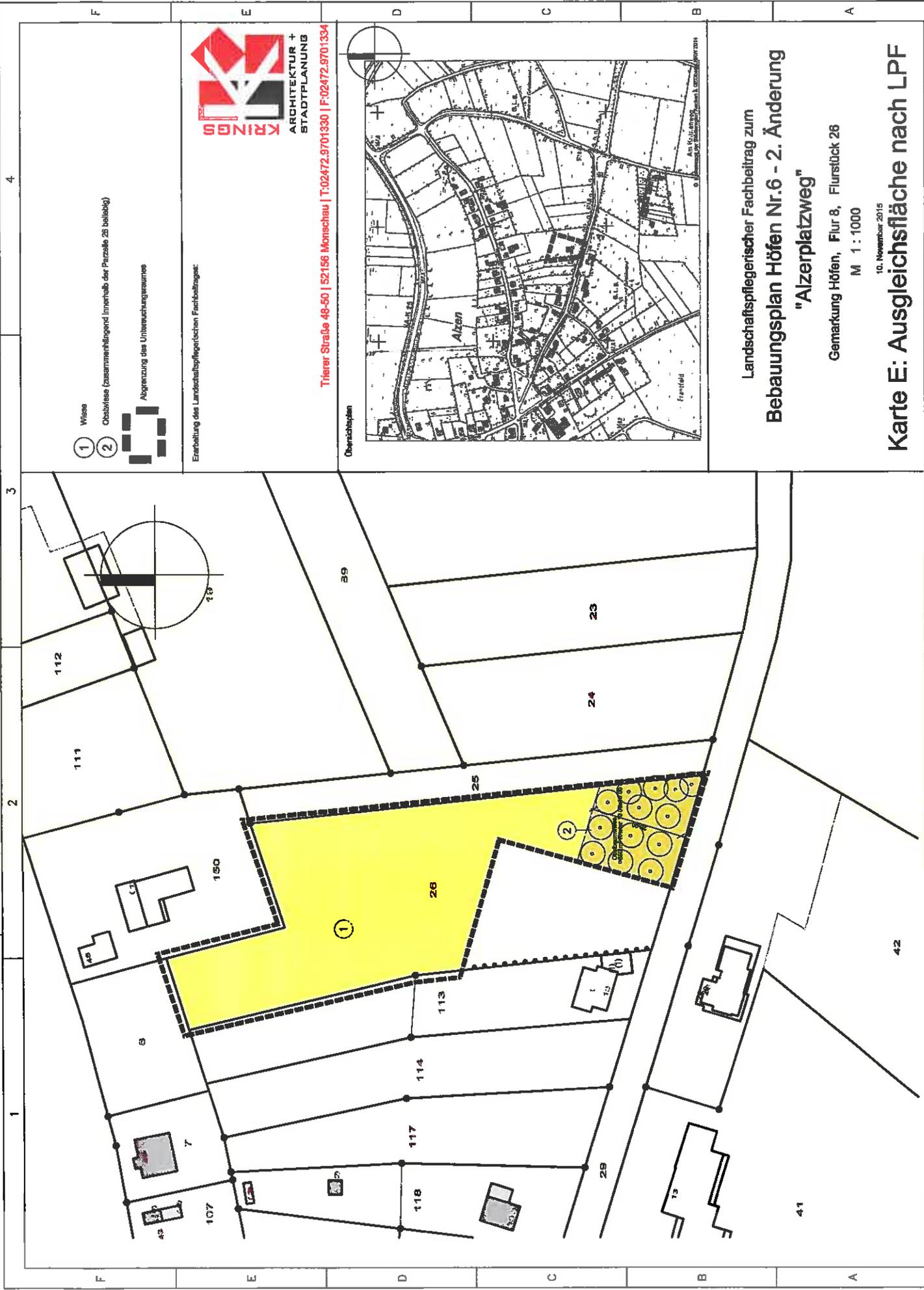
42

4

3

2

1



- ① Wiese
- ② Obstwiese (zusammenhängend innerhalb der Parzelle 26 beliebig)

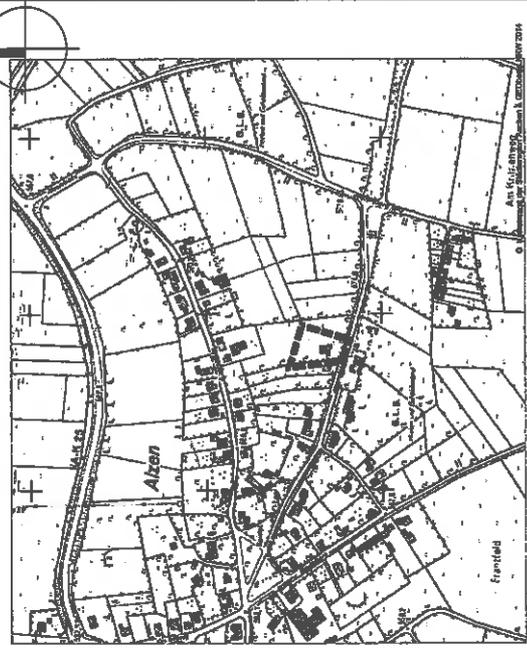


Erhebung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



Thiener Straße 48-50 | 52156 Monschau | T:02472.9701330 | F:02472.9701334

Übersichtsplan



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung
"Alzerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26
 M 1:1000
 10. November 2015

Karte E: Ausgleichsfläche nach LPF

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 (1) 2 Nr. 2 BauGB

Zwischen
der Stadt Monschau
-vertreten durch die Bürgermeisterin –
(nachfolgend)

- Stadt –

und

(nachfolgend)

- Vorhabenträger –

Präambel

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 wird beabsichtigt die auf dem Flurstück der Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26 festgesetzten 5 Meter breiten Pflanzstreifen und der 3 Meter breite Pflanzstreifen aufzuheben. Durch die bisherige Umschließung der bebaubaren Fläche durch die Pflanzstreifen sind die derzeitigen Nutzungsverhältnisse des Grundstückes stark eingeschränkt.

Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme werden außerhalb des Plangebietes Maßnahmen und Regelungen zur Absicherung des Eingriffsdefizits in Natur und Landschaft erforderlich.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Vertrag erforderlich.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 1

Vertragszweck

1. Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in der erneuten Offenlage befindlichen Bebauungsplans Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ (Anlage 1) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.
2. Gegenstand des Vertrags sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und den diesem anliegenden Unterlagen bestimmten und nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
3. § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§ 2

Art und Umfang der Eingriffe

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben.
2. Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ (Anlage 2) nach dem Erkenntnisstand vom 10. November 2015 im Einzelnen beschrieben.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf dem Grundstück der Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26 dem Ausgleich und Ersatz dienenden Maßnahmen der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Es handelt sich hierbei um konkrete Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem auf die Dauer von drei Jahren, alle für das Anwachsen erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen. Dabei unterwirft sich der Vorhabenträger den fachlichen Anforderungen der Städteregion Aachen - A70 Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde.
3. Zur Abnahme der Fertigstellung der Maßnahmen sowie zur Überwachung der Pflege gewährt der Eigentümer den von der Städteregion Aachen befugten Personen Zugang zu dem betroffenen Grundstück. Dieses Zugangsrecht ist schonend und jeweils nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer auszuüben.

§ 4

Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger kann den Städtebaulichen Vertrag nur mit Zustimmung der Stadt Monschau an Dritte übertragen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
3. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 5
Haftungsausschluss

1. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
2. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens ergeben sollte.

§ 6
Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

§ 7
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzeplatzweg“ wirksam.

Monschau, den.....

Monschau, den.....

Der Vorhabenträger

Stadt Monschau

(Margareta Ritter)
Bürgermeisterin