

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.

Für den Wegfall der Pflanzstreifen werden Ersatzausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geschaffen. Diese sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt.

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.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft wird durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Dies wurde in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

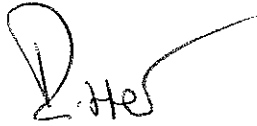
C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

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

D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 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) *q*



Anlagen:

Abwägungsvorschlag
Stellungnahmen
Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr.6
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 Anregungen beachtet werden:

A70 – Umweltamt

Natur und Landschaft

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

1. Dem vorgelegten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag fehlen die Planunterlagen.
2. Die Ausführungen zur Kompensation des entstehenden Defizits sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde weiter zu konkretisieren (z.B. Mindestzahl der Obstbäume, Pflegemaßnahmen Bäume und Unterbewuchs, Kein Düngemittel- und Spritzeinsatz, usw).
3. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend abzusichern und der unteren Landschaftsbehörde nachzuweisen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass eine Ausweitung des Baugrundstücks über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus in das umgebende Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 „Höfen-Süd“ unzulässig ist.

Eine optische Begrenzung des Baugrundstücks durch z.B. einen Zaun oder eine Hecke wäre wünschenswert.

Stellungnahme:

1. Die Planunterlagen wurden vollständig erarbeitet, lediglich nicht beigefügt.
2. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt dass alle Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Landschaftsbehörde im Einzelnen abzustimmen sind.
3. Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen gehört zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag. Dieser ist der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen. Der Hinweis zur Einhaltung der Plangebietsgrenzen zur Nutzung als Baugrundstück wird in die Planung übernommen.

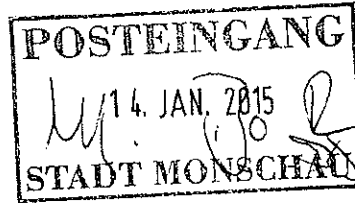
2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



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
Zollernstraße 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:
09.01.2015

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 PBBKDEFF
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“
Ihr Schreiben vom 24.11.2014**

Sehr geehrter Herr Dicks,

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

A 70 – Umweltamt

Natur und Landschaft:

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 „Alzerplatzweg“ keine grundsätzlichen Be-
denken.

Folgende Punkte sind jedoch zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen:

1. In dem vorgelegten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand
11.11.2014) fehlen die Planunterlagen.
2. Die Ausführungen zur Kompensation des entstehenden Defizits sind in
Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde weiter zu konkreti-
sieren (z.B. Mindestanzahl der Obstbäume, Pflegemaßnahmen der
Obstbäume und des Unterwuchses, kein Dünger- und Spritzmittelein-
satz, usw.).
3. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend abzusichern. Der
unteren Landschaftsbehörde ist dies darzulegen (Kopie eines städte-
baulichen Vertrages o.ä.).

Ich weise darauf hin, dass eine Ausweitung des Baugrundstückes über das Plangebiet des Bebauungsplanes in das umgebende Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 „Höfen Süd“ unzulässig ist. Eine optische Begrenzung des Baugrundstückes durch z.B. einen Zaun oder eine Hecke wäre wünschenswert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2684 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ruth Koelen)



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung

"Alzerplatzweg"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO



Doppelhaus (§ 5 BauNVO)
mit Nutzungsgemeinschaft

Masse der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse mit Hochwasser

Bauweise, Baugestaltung

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

----- Dreigeschossig (§ 23, 3 BauNVO)

△ Ein- und Doppelhäuser massiv

Sonstige Festsetzungen



Größe des vertikalen Übergangsbereichs des Bekleidungsflusses (§ 5 Abs. 7 BauNVO)



Verbot von mehr als 2 Vollgeschossen für Doppelhäuser und für die Errichtung von Stiegen, Strukturmäueren und sonstigen Gebäudeteilen über dem Bestand



Einzel-Neubauweise im Durchmesser



Textliche Festsetzung

A. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD3

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung allgemein zulässigen Wirtschaftswägen landwirtschaftliche Betriebe oder Händlertierhaltung im Sinne der Vorschriften des § 471 und 472.

Beweise zur Art und Verortung und Stellung von Wirtschaftswägen, Erzeugnisse, sonstige nicht 1-stöckige Gewerkebetriebe.

Tierställe.

Nicht Bestandteil des Bestimmungswortes werden die nach § 5 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung nachweislich zulässigen Vorgängerbauwerke im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2.

Die Größe der bebauten Grundstücke muß mindestens 500 qm betragen, bei Doppelhäusern mindestens 1000 qm Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie Beweise

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

Einzelhäusern 3

Doppelhäusern 3 Gebäudeteile 2.

Zulässig ist ausschließlich die offene Beweise.

4. Höhe, Lage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet

4.1 ERSCHÖSSIGKEITSHÖHE

Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen.

Baugruben sind der Höhenangabe Punkt an der Gebäudeaußenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt (bzw. 0,20 m).

Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein Stiegen- oder Aufzugsbauwerk, welches Maß von 0,70 m über natürlichem Gelände ausreicht, als Beweise im Sinne von Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 zulässig sein.

Stiegenhöhen sind über natürlichem Gelände, wenn der Baugrubenfuß tiefer als die Geländeoberfläche liegt, an dem höchsten der Erdgeschossbodenshöhe anzunehmen.

Bebauungsplan Höfen

Nr. 6 – 2.Änderung

„Alzerplatzweg“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 28. April 2015
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 2. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 3. Planzeichenerklärung
 4. Textliche Festsetzungen
 5. Begründung
 6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 7. Städtebaulicher Vertrag

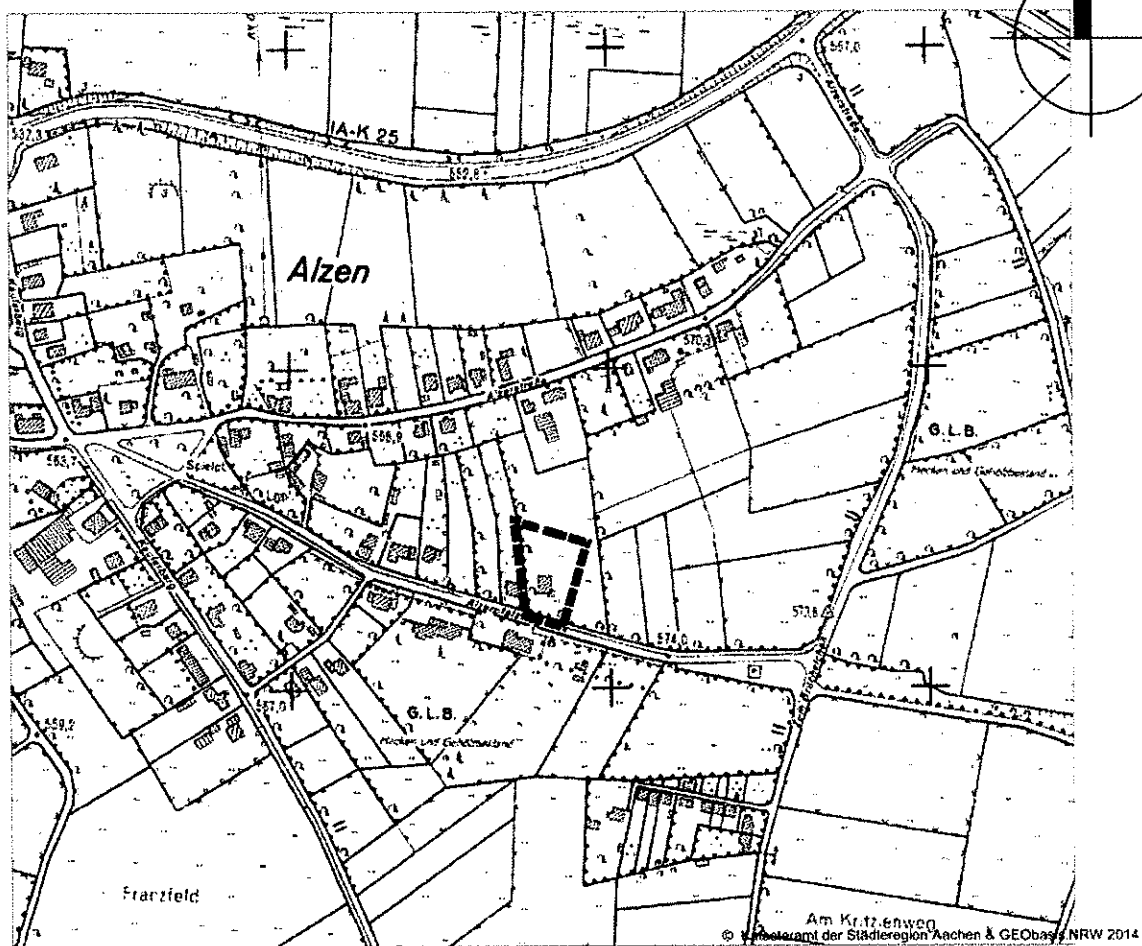


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr.6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 1: Übersichtsplan

Übersichtsplan

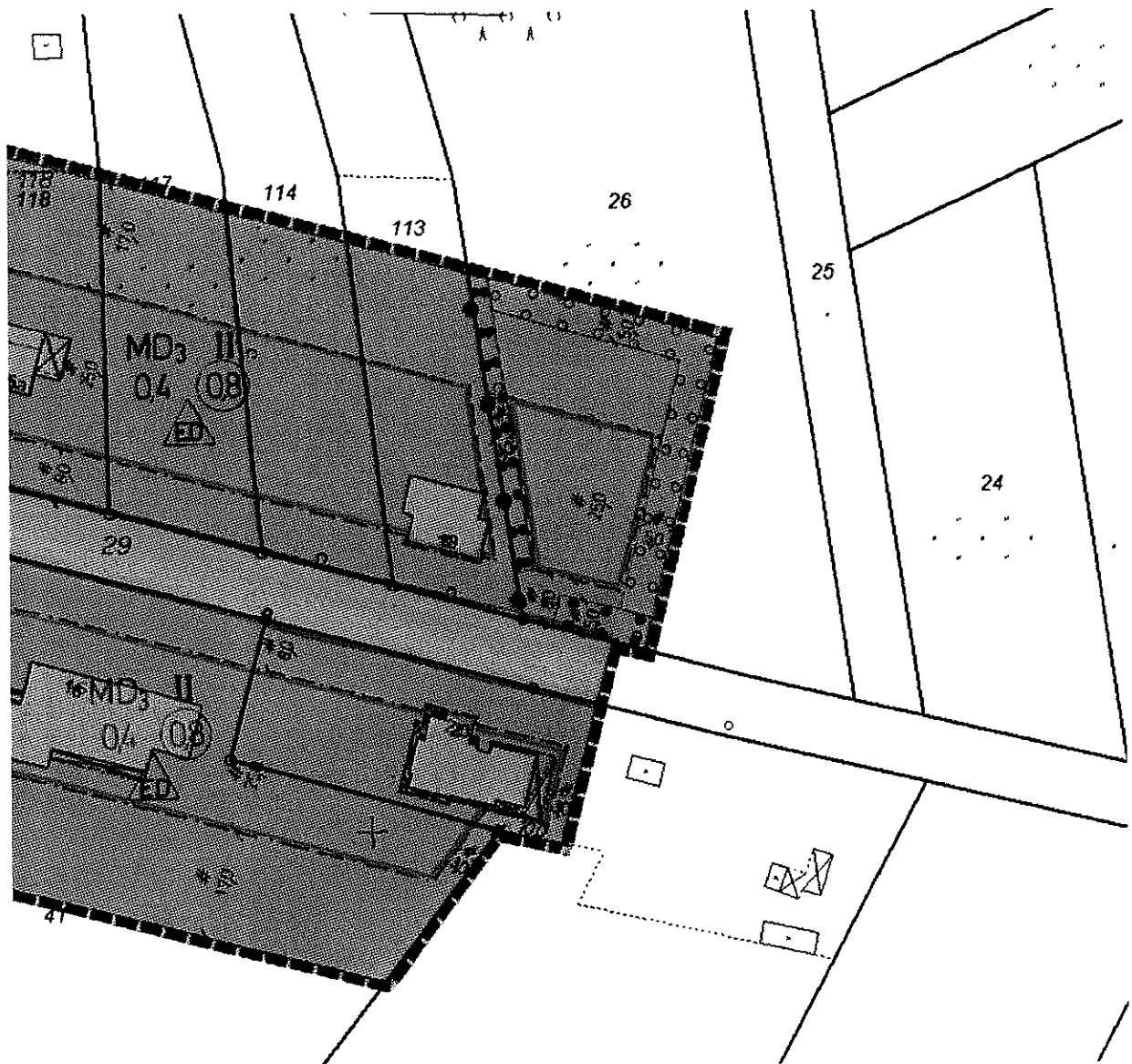




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr.6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 3: Planverkleinerung bisherige Festsetzungen





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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 3: Planverkleinerung künftige Festsetzungen





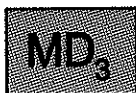
Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr.6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 3: 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, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

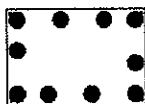


Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhalt: Rotbuchenhecke mit Durchwachsern



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 4: 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 1 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).

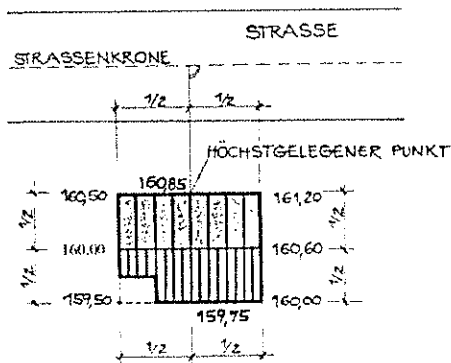
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, 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 TRAUFG- 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 Drempe 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.
Drempe 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 diesen Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26.

Diese ist über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5. Abgrenzung Baugrundstück

Die Nutzung als Baugrundstück der Fläche ist ausschließlich innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans zulässig.

Monschau, den 28.April 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 5: BEGRÜNDUNG

- 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
 - 6.5 *Abgrenzung Baugrundstück*

 - 7. Kosten**



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 9. 5. 2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.12.2011 (GV NRW S. 729), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

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“ ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 11. November 2014 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen worden.

Die Ergebnisse der Offenlage sind in die Planung eingeflossen.



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

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

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.

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 Rotbuchenschnitthecke mit ca 30 Jahre alten Durchwachsen.

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.

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.

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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll dem tatsächlichen Grundstückszuschnitt und den derzeitigen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen des Plangebiets Rechnung getragen werden. Hierbei wird mit der Planung berücksichtigt, dass die Nutzung der vielfach größeren Parzelle 26 im Besitz und der Nutzung eines Eigentümers des auf diesem Grundstück vorhandenen Einfamilienhauses steht und eine bislang ausgewiesene Umschließung des Plangebiets durch einen bislang festgesetzten 5.00 m breiten Pflanzstreifen stark eingeschränkt würde. Der Pflanzstreifen führt zu der Spaltung der als insgesamt sich darstellenden Wiesenparzelle.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – 2.Änderung ist beabsichtigt, durch die Entfernung der Festsetzung des bisherigen 5.00 m breiten Pflanzstreifens den fließenden Übergang zur Restfläche der Parzelle zu würdigen und dabei eine Abspaltung einen Teil des Grundstücks zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen zu Ersatzausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan soll dennoch ein ablesbarer Ortsrand durch entsprechende Maßnahmen entstehen.

3. Begründung der Planinhalte

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 Änderung des Bebauungsplanes geht 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 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei der diese Änderung ökologisch bewertet und Ausgleichsmaßnahmen extern auf der Restparzelle 26 nördlich und östlich des Planbereiches vorsieht.



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

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

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.

6.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfund 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.

6.5 *Abgrenzung Baugrundstück*

Zur Vermeidung der Ausdehnung von Bauland mit seiner begleitenden Nutzung im Außenbereich in das umliegende Landschaftsschutzgebiet ist ein Hinweis hierzu in die Planung eingeflossen.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Nutzungsänderungsabsicht auf Veranlassung eines privaten Antragstellers notwendig. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von diesem Antragsteller getragen.

Monschau, den 28. April 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



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

Stadt Monschau

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

11. November 2014



KRINGS

Architektur + Stadtplanung
52156 Monschau – Trierer Straße 48-50
Tel.: 02472 - 970 1330 | 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
 - 4.3 Tabelle F - Gesamtbilanz Plangebiet/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 Monschau

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



Stadt Monschau

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

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.

**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 Durchwachsen	100	7	1.0	7.0	700
Gesamtflächenwert A:							4511

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m



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

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen 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

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. 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	3.2	Intensivgrünland	5000	4	1	4	20000
2	8.1	Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern	210	7	1,0	7,0	1470
Gesamtflächenwert A:							21470



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

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. 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	3.2	Intensivgrünland	4350	4	1.0	4	17400
2	8.1	Rotbuchenschnittheckemit 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

4.6 Tabelle F - Gesamtbilanz Externe Ausgleichsfläche

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	1950
--	-------------

4.6 Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet/ Externe Ausgleichsfläche

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	25
--	-----------

1 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:

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- 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“

2 Anlagen (Planunterlagen)

- 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**
(entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 3 – 4. 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 Trierer Straße 48-50

Dipl.-Ing. U. Krings 11.November 2014

- 1 Rodbuchenschnitthecke H=2,00m Bestand
- 2 Auccupflanzende Wildgibblhecke
- 3 Gartenfische, Rest von GRZ 0,4
- 4 Versiegelte Fläche GRZ 0,4
- 5 Zu entfallende Rodbuchenbestände



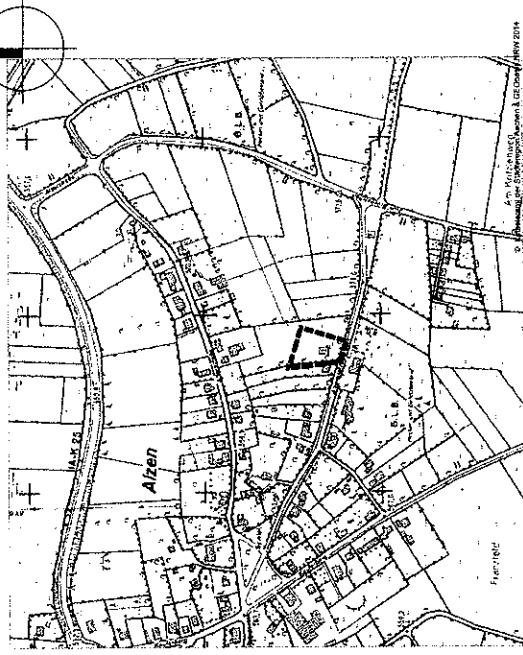
Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Einbeibung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



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

Übersichtsplan



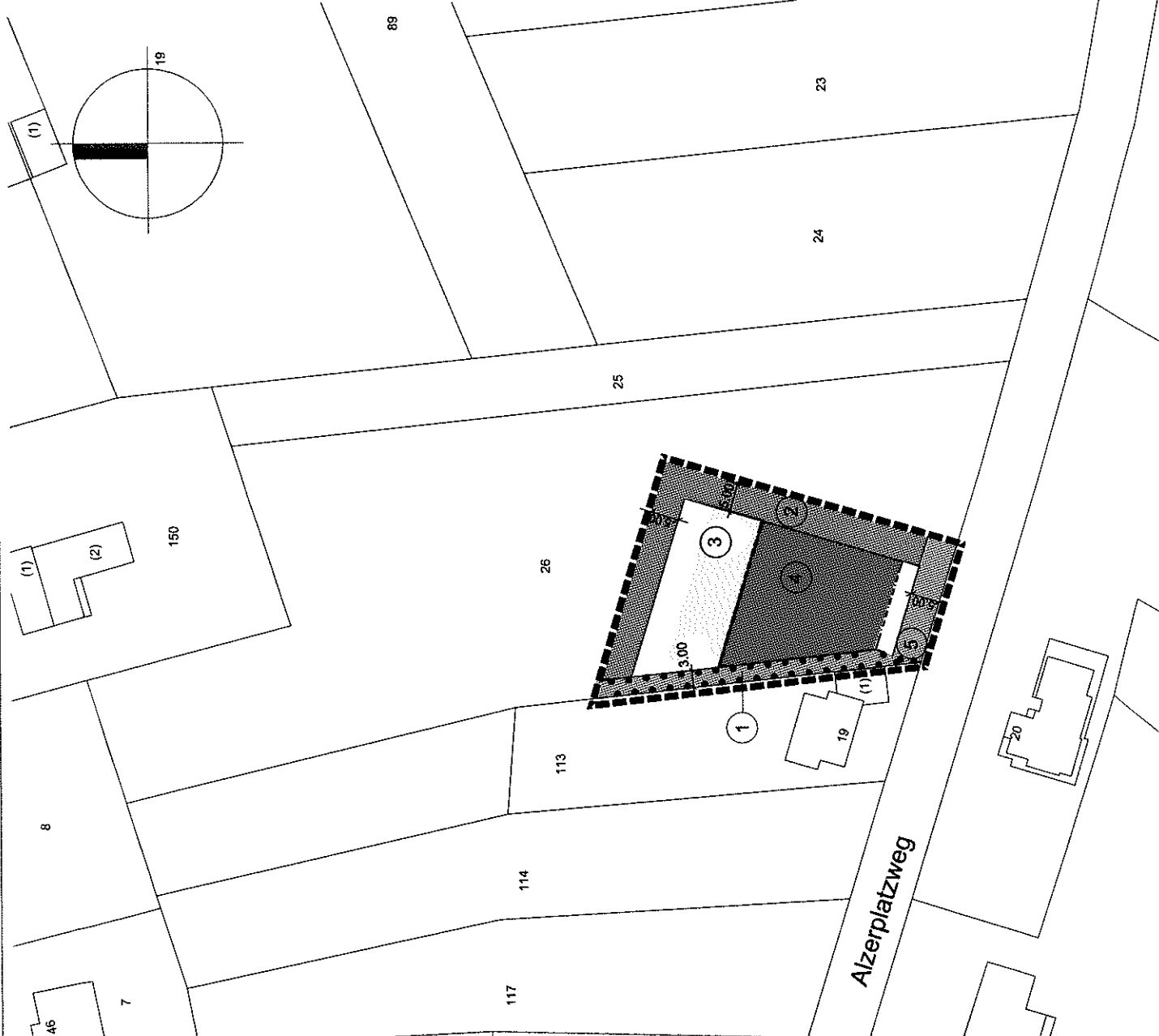
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung
 "Alzerplatzweg"

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstücke 26

M 1 : 500

11. November 2014

Karte A: Ausgangszustand Plangebiet



- 1 Rotbuchenschnitthecke H=2,00m Bestand
- 2 Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsem
- 3 Gartenfläche, Rest von GRZ 0,4
- 4 Versiegelte Fläche GRZ 0,4



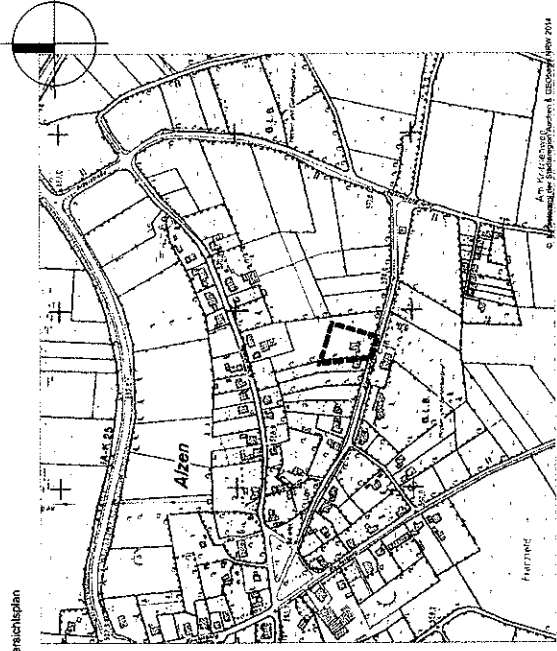
Abgrenzung des Untersuchungsraumes



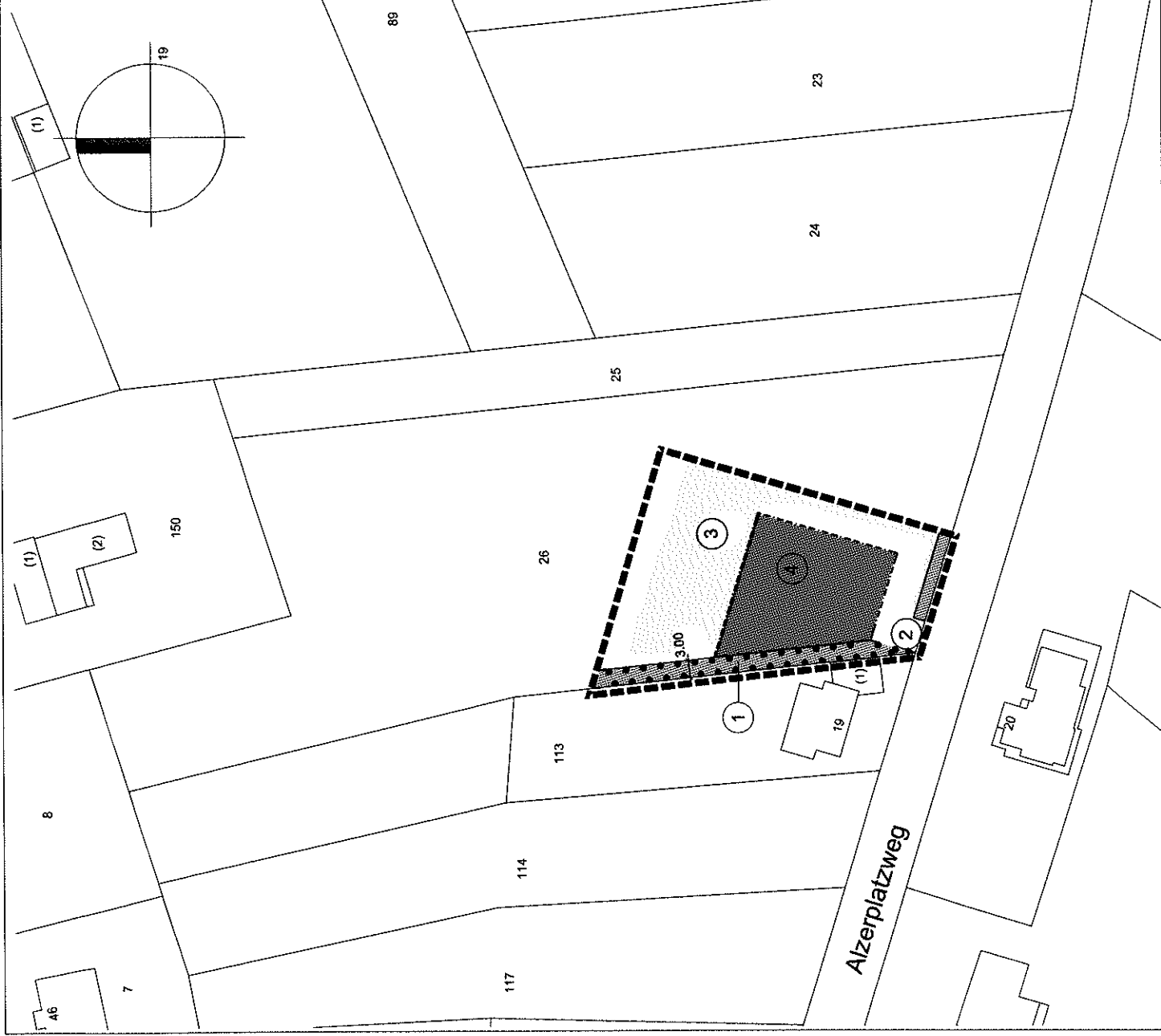
Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T:02472.9701330 | F:02472.9701334

Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:

Übersichtsplan



Am Friedhofsweg 1, 52156 Monschau, November 2014
© Monarch Landschaftsplanung, Monschau, November 2014



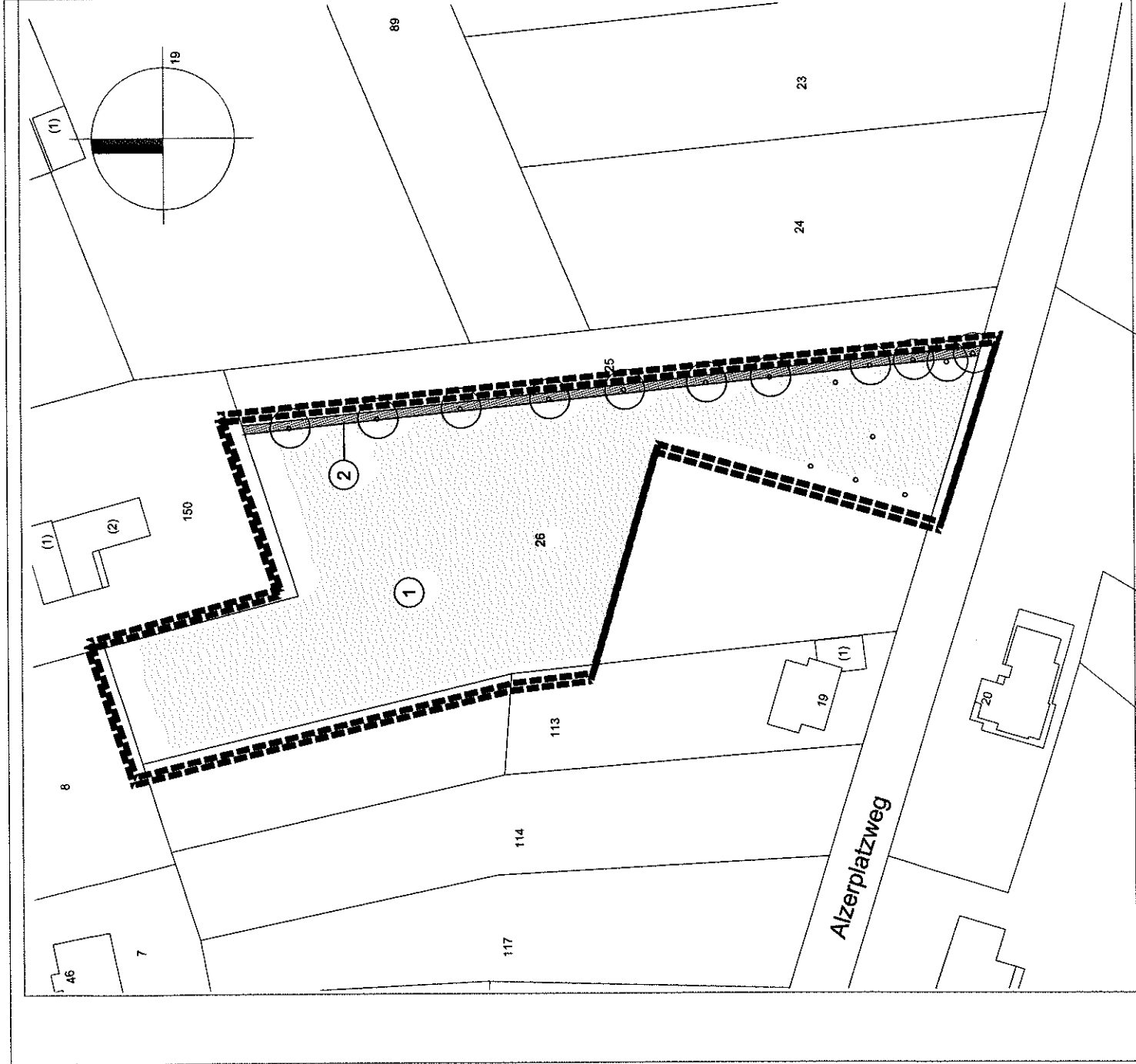
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung
"Alzerplatzweg"

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstücke 26

M 1 : 500

11. November 2014

Karte B: Plangebiet gemäß Planung



- ① Robuchenschichtdicke H=1,50m mit Durchweitem Bestand
- ② Intensivgrünland



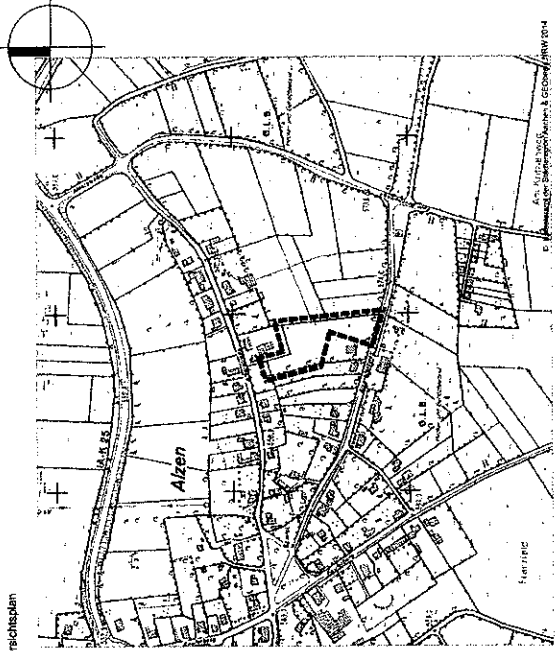
Abgrenzung des Umlassungsraumes



Einbelegung des Landschafts/regionalen Fachbeitrags:

Trierer 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, Flurstücke 26
 M 1 : 500
 11. November 2014
Karte D: Bestand externe Fläche

- 1 Rotbauchenschnithecke H=1,50m mit Durchwachsem Bestand
- 2 Intensivgrünland
- 3 Obweisung, jung - in Abstimmung mit Unterer Landschaftsbehörde zusammenhängend auf beliebiger Stelle auf Parzelle 26

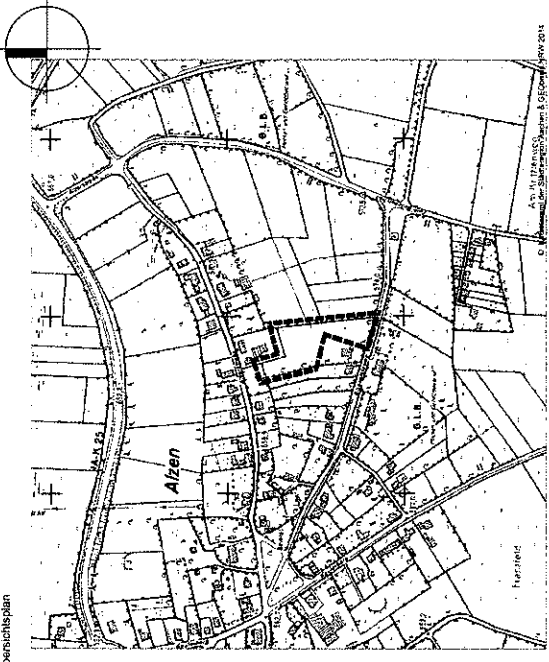


Abgrenzung des Untersuchungsraumes



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

Übersichtsplan

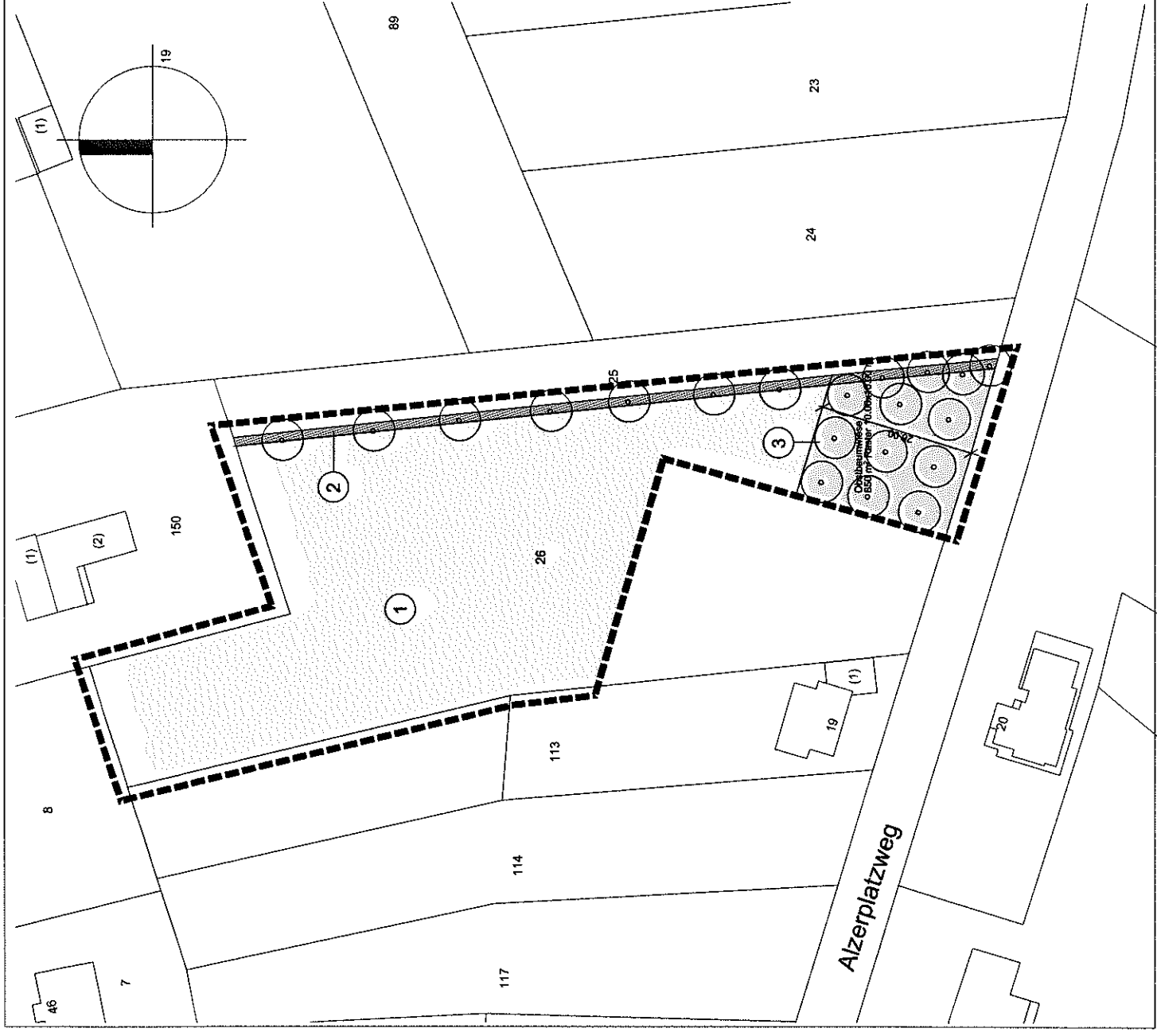


Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung
"Alzerplatzweg"

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstücke 26
 M 1 : 500

11. November 2014

Karte E: Festsetzungen LPF



Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 (1) Satz 1 und 2

Zwischen

der Stadt Monschau

-vertreten durch die Bürgermeisterin –
(nachfolgend)

- Stadt –

und

- Vorhabenträger –

Präambel

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26 die Entfernung von 5 Meter breiten Pflanzstreifen im Norden, Osten und Süden. Durch die bisherige Umschließung der 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).

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Aizerplatzweg“, entsprechend seiner Festsetzungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vertrag umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung und betrifft folgendes Grundstück:

Gemarkung Höfen

Flur 8

Flurstück 601

3. Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrages über das oben bezeichnete Grundstück Verfügungsberechtigt. Er ist bereit und in der Lage, die mit den Maßnahmen und Regelungen zur Absicherung des Eingriffsdefizits in die Natur und Landschaft entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag innerhalb einer Frist (siehe § 3 Durchführungsverpflichtung) zu realisieren.

§ 2 Vertragsunterlagen

Grundlage für den Städtebaulichen Vertrag sind folgende Unterlagen:

1. Bebauungsplan Höfen Nr.6, 2. Änderung „Aizerplatzweg“ einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 1)
2. Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Anlage 2)

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen sind Grundlage und Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“, des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und zur Übernahme der Kosten und den Maßgaben dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes alle Maßnahmen auszuführen.
3. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

Teil III

Anforderungen

§ 4 Anforderungen an das Gesamtvorhaben

1. Die Anforderungen an das Gesamtvorhaben werden durch den Bebauungsplan Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ sowie durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in direkter Abstimmung mit der Städteregion Aachen, Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde.
2. Der Vorhabenträger kann den Städtebaulichen Vertrag nur mit Zustimmung der Stadt Monschau an Dritte übertragen.

Teil IV

Schlussbestimmungen

§ 5 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
2. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 6 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.

§ 7 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.

§ 8 Wirksamwerden

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

Monschau, den.....

Monschau, den.....

Der Vorhabenträger

Stadt Monschau

.....

.....
(Margareta Ritter)
Bürgermeisterin