



# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4,

### 9. Änderung "Hauptstraße"

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 9. Änderung "Hauptstraße" gem. § 2 BauGB aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht.  
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszusagen.  
Zusätzlich wird auch die Bekanntmachung in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausgemacht.  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

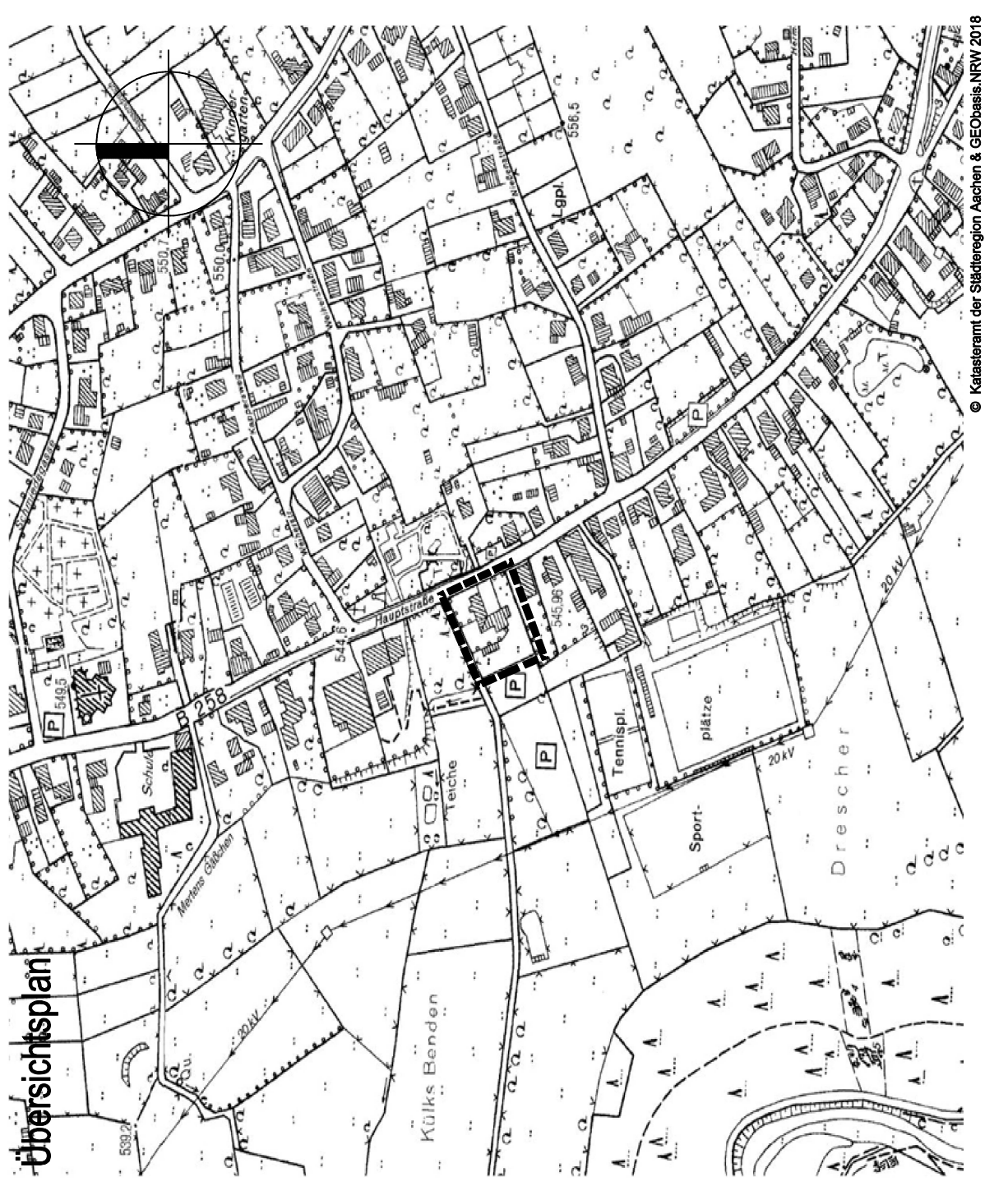
Monschau, den .....  
(Bürgermeisterin)

Monschau, den .....  
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Höfen Nr. 4-9 Änderung "Hauptstraße" in seiner Sitzung am ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....  
(Bürgermeisterin)

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2495).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) (BGBl. I S. 153) in der Fassung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 99) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.02.2017 (BGBl. I S. 123) in der Fassung durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.7.2000 (GV NRW S. 596), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 99).  
Landeswassergesetz - LWVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 99).  
Verordnung über die Ausführung von Wasser- und Abwasserleitungen (Verordnung über die Ausführung von Wasser- und Abwasserleitungen - VAWV) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559 ff.).  
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Bundesrepublik Deutschland (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 1.03.1989 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 94).



Stadt Monschau  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**Höfen Nr. 4, 9. Änderung**  
**"Hauptstraße"**  
Gemarkung Kalkmehring, Flur 14, Flurstücke 274 und Teil aus 321  
M 1 : 500  
gemäß § 13a BauGB  
**Aufstellungsbeschluss**  
26. Februar 2019

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszusagen.  
Zusätzlich wird auch die Bekanntmachung in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausgemacht.  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

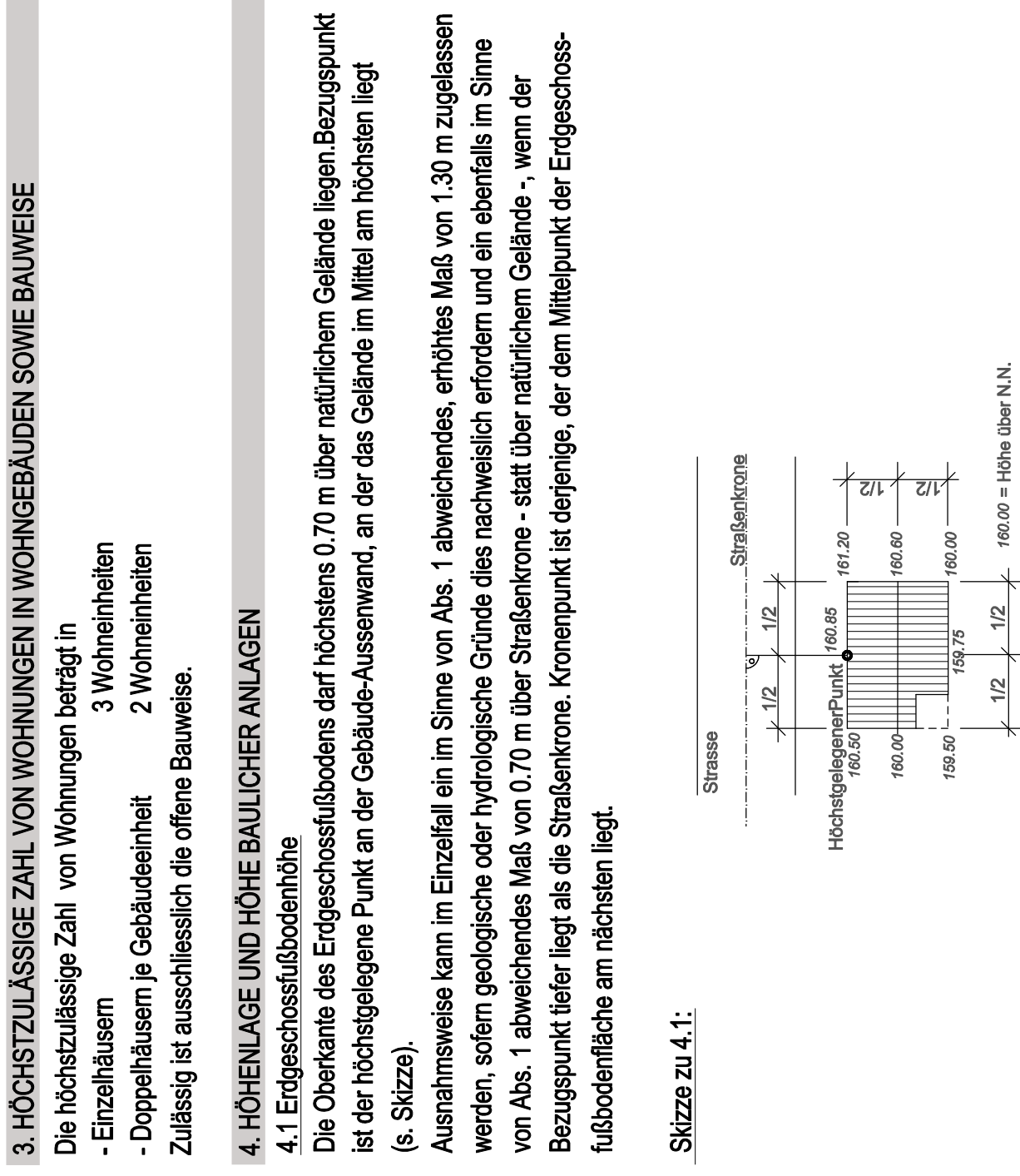
Monschau, den .....  
(Bürgermeisterin)

Monschau, den .....  
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Höfen Nr. 4-9 Änderung "Hauptstraße" in seiner Sitzung am ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....  
(Bürgermeisterin)

**HINWEISE**  
1. Bodenkunde  
Bei Aufträgen erteilender Bodenkunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkunde, Außenstelle Melle, Zehnhöfer, 45, 52385 Melle, Tel. 02425-3039-31, Fax: 02425-3039-199 unverzüglich zu informieren.  
2. Geologie  
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesamt NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit hohem Gesteinsgrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubauarbeiten zu berücksichtigen.  
3. Bödenutzung  
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 - unergiebiger Erdbau - nach LAGA (Lagerung, Abfuhr, Verwertung) ist zulässig, von Recyclingfähigkeit ist keine Anforderung an den Einsatz nachzulassen und muss dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Aachen) beantragt werden.  
Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 500 m³ auf- oder entwirft oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich mitzuteilen.  
5. Gestaltung  
Für den Bereich dieses Bebauungsplans gilt eine Gestaltungssatzung.



**3. HOCHSTZULASSE ZAHLEN VON WOHNRÄUMEN IN WOHNEBAUDEN SOWIE BAUWEISE**  
Die Höchstzulasse Zahl von Wohnungen liegt bei:  
- Doppelhäuser in Gebäuden mit 2 Wohneinheiten  
Zulasse ist ausschließlich die offene Bauweise.  
4. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN  
4.1 Erdgeschosssohlbohrhöhe  
Die Oberkante des Erdgeschosssohlbohrers darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Höhenangabe im Katasteramt, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.  
4.2 Dachhöhe  
Die Dachhöhe muss im Einzelfall ein in Höhe von 1,30 m über natürlichem Gelände sein, wenn geologische oder hydrologische Gründe dies nachweisen erfordern und ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenniveau statt über natürlichem Gelände, wenn der Bezugspunkt höher liegt als die Straßenniveau. Konkreter Punkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußbodenfläche am nächsten liegt.  
Skizze zu 4.1:

**5. EINSCHRÄNKUNG VON GARAGEN STELLPLÄTZEN, EMPFANGEN UND SONSTIGEN UNTERGEORDNETEN NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN**  
Zulasse sind Garagen nur in Verbindung mit dem Garagenöffnungs unmittelbar angrenzender, vorgelagerter Stellplätze. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplätze - gemessen in Verlängerung der Garagenöffnungs- und in der Mitte der Stellplätze - ist dabei auf mindestens 5,00 m zu bemessen.  
Umzäunung sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO und bauliche Anlagen, die im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO auszuführen sind, zu bemessen:  
- bei Hauszwecken (Büro-, Knie- und Landzwecken (Hauptplatzgaragen)) in einer parallelen 5,00 m - Zone entlang der Straßengrundabschnitts;  
- bei Gemeindefunktionen (Anlagen-, Wohn- und Nebenanlagen) in einer 3,00 m - Zone entlang der Straßengrundabschnitts;  
Hierzu abgenommen sind Einfriedungen bzw. Zuwegungen, Grenzmarkierungen und Böschungsmauern, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)  
§ 9 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Landesbauordnungs-Gesetzes (LBO) in der Fassung durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2495) mit Nutzungsbezeichnungen (s. auch jeweilige Festsetzungen)  
MD  
II  
0,4  
0,8  
TH  
FH  
BAUWEISE, BAUGRENZEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)  
0  
0,4  
0,8  
GRUNDREISFISCHER FESTSETZUNGEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO und § 6 BauGB)  
Einfriedung, Rohbauwandschichtdicke  
SONSTIGE PLANZEICHEN  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Bergbahnen oder Abgrenzung des Meeres  
die Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ( § 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)  
Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsklassen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDA-Rechtlinien Nr. 3471 und 3472.  
Ausserdem werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Vergangensstation im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.  
2. GRÖSSE DER BAUERWÄNDIGKEIT  
Grundstücke mit mindestens 600 m² befragen, bei Doppelhaushäusern mindestens 400 m² je Doppelhaushaus.

Erarbeitung des Bebauungsplans:  
16-03-B  
Rauchenaueil 16 52162 Simmerath | T: 02472 621-8511 | F: 02472 621-4402

Erarbeitung des Bebauungsplans:  
16-03-B  
Rauchenaueil 16 52162 Simmerath | T: 02472 621-8511 | F: 02472 621-4402

Erarbeitung des Bebauungsplans:  
16-03-B  
Rauchenaueil 16 52162 Simmerath | T: 02472 621-8511 | F: 02472 621-4402