

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 der Städtebauliche Vertrag zusammen mit dem Bebauungsplan dem Vorhabenträger zur Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft zur Unterschrift zugesandt. Der Vorhabenträger stellte dann fest, dass es sich um die nicht richtig erstellen Unterlagen handelte, da er mit dem Planungsbüro Änderungen abgestimmt hatte, die nicht eingearbeitet und zum Satzungsbeschluss nicht vorgelegt wurden.

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 waren falsch dargestellt. Im nun geänderten Entwurf wird der tatsächliche Heckenbestand an den Grenzen zum Erhalt festgesetzt.

Durch die erneuten Änderungen werden die Grundzüge der Planung verändert. Somit ist eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

Für den Wegfall der Pflanzstreifen werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geschaffen. Diese sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu beschließen und auf Grundlage dieses Entwurfes eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.

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. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.


(Ritter) 4-5x


ges. Boden 29/10/15

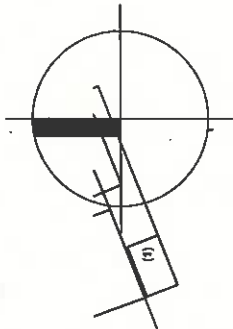
Anlagen:
eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3II und 4 II
Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan Höfen Nr.6, 2. Änderung
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung

"Alzerplatzweg"



Planzeichnerik

Art der beauftragten Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 9 Abs. 1



Masse der beauftragten Maß
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1
Zahl der Voll



Bauweisen, Baukörperarten
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baukörper, § 9
Baukörper, § 9 Abs. 1 Nr. 2



Messnahmen zum Sicht
Einheit: Grad



Sonstige Planzeichnerik
Grenze zu



Textliche Fest

A. Planungsvorsicht

1. Art der beauftragten Nutzung

1.1 Dorfplatz MDS

Nicht zulässig sind
Wohngebäude
Vorkassebauten

Beichte zur Be-
weilung nicht 1
Trennkästen.

Nicht Bestandteil
Baukörperarten
Abs. 3 Nr. 2

Die Größe der beauftragten
Doppelhäusern abhän-
gig

3. Höchstzulässige Zahl

Die Höchstzulässige Zahl
Einzelhäusern 3
Doppelhäusern je 1

Zulassung der Doppelhäuser
je 1

4. Höhenlage und Höhe

4.1 BEREGSCHOS

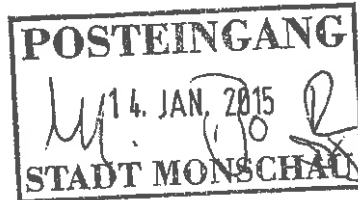
Die Oberkante des
Bauwerks ist die
Höhe im Höhen

Ausmaßmaßstab ist
1:50 in zugehörigen
Plänen, und die
Stärke der
Strukturform, Vor-
em nächsten Best.



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau
FB 1.1 – Planung/ Hochbau
Herrn Dicks
Postfach 80
52153 Monschau



**StädteRegion
Aachen**

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung 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
000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
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 Bedenken.


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 konkretisieren (z.B. Mindestanzahl der Obstbäume, Pflegemaßnahmen der Obstbäume und des Unterwuchses, kein Dünger- und Spritzmitteleinsatz, usw.).
3. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend abzusichern. Der unteren Landschaftsbehörde ist dies darzulegen (Kopie eines städtebaulichen 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)



ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

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

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 Bauungsplans 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 Bauungsplan wird dahingehend ergänzt dass alle Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Landschaftsbehörde im Einzelnen abzustimmen sind.
3. Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen gehört zu dem Bauungsplan 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.

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

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 10. November 2015**

**Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

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

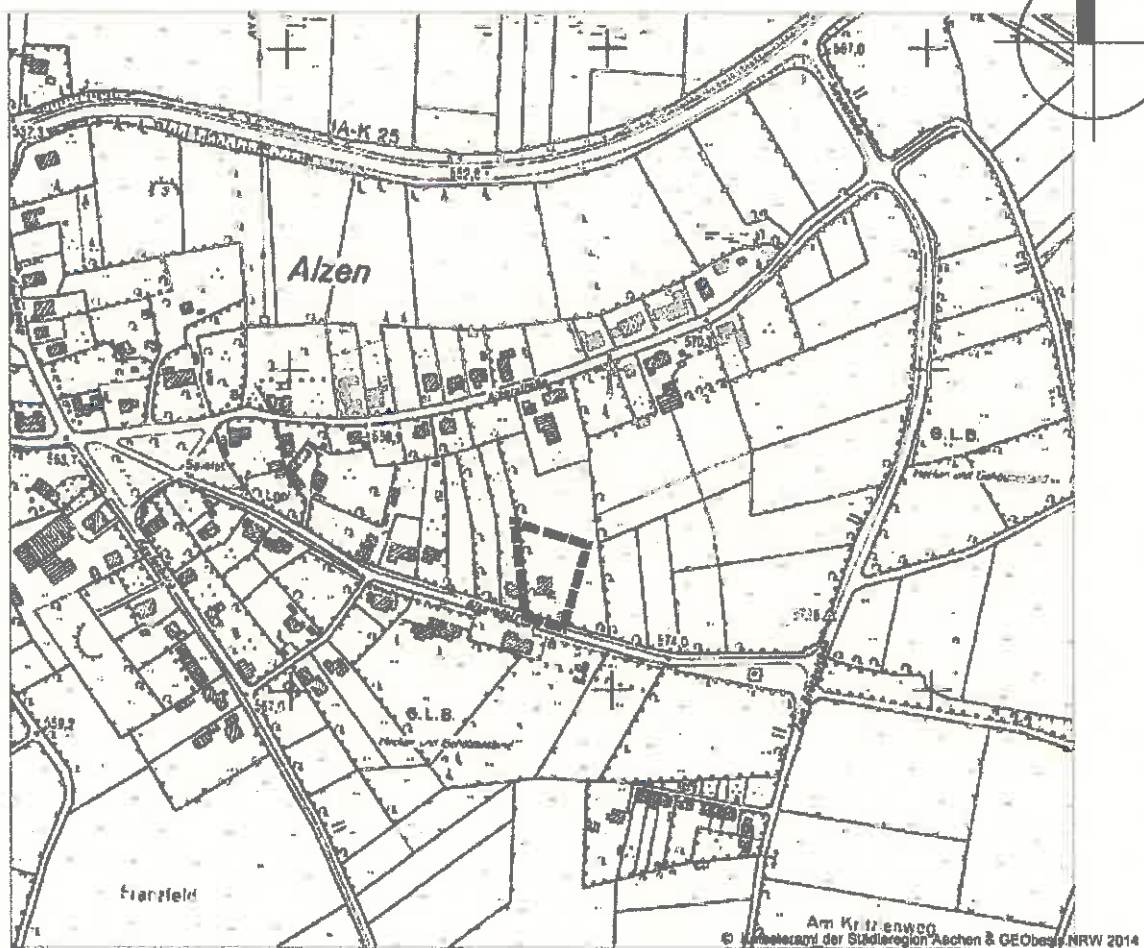


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan

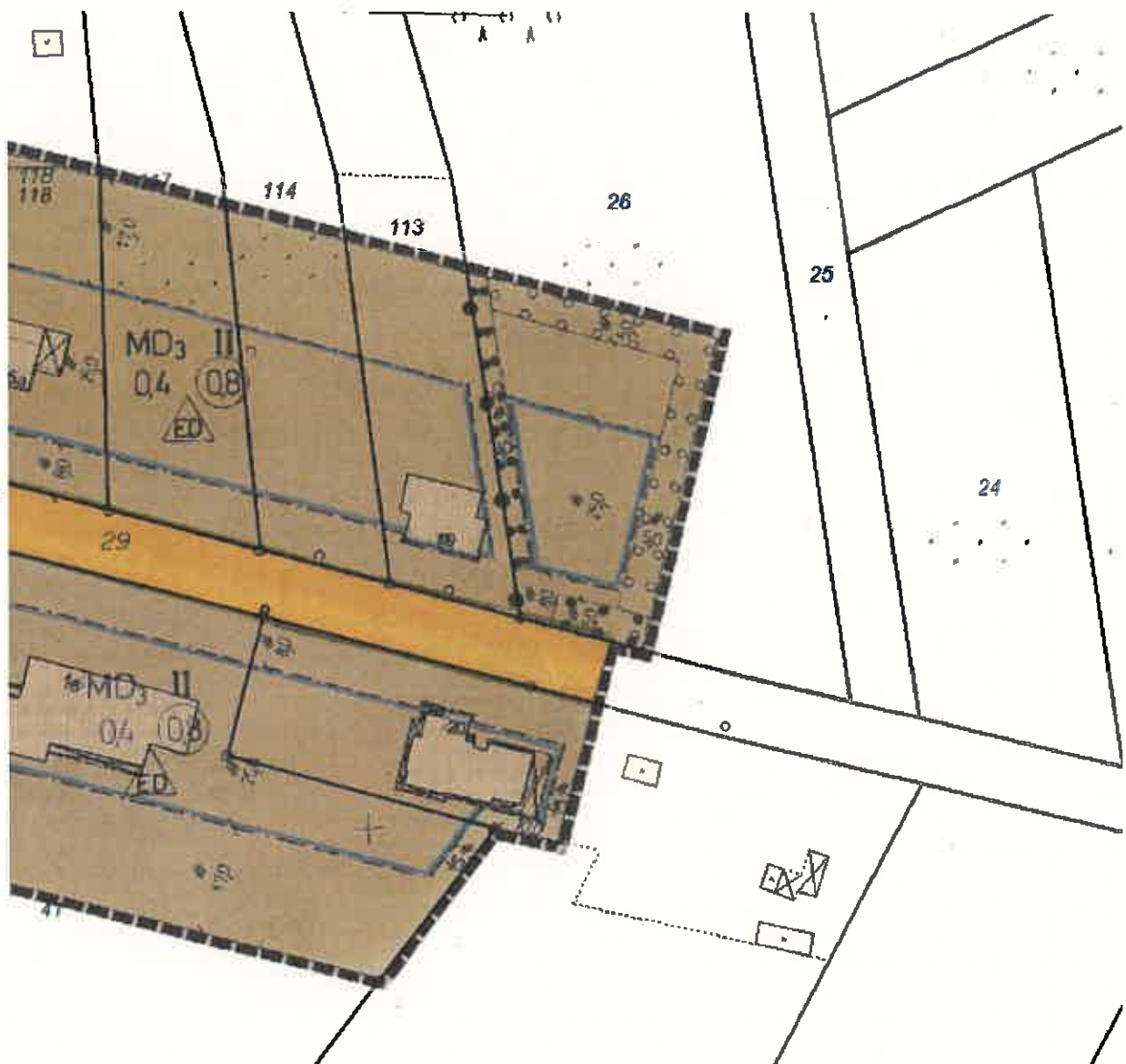




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

2. Planverkleinerung Ursprungsplan





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

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

3. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen (Aufstellungsbeschluss)





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

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

4. Planverkleinerung künftige Festsetzungen (Erneute Offenlage)





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

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

5. Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Bauutzungsverordnung - 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 Durchwachern

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

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).

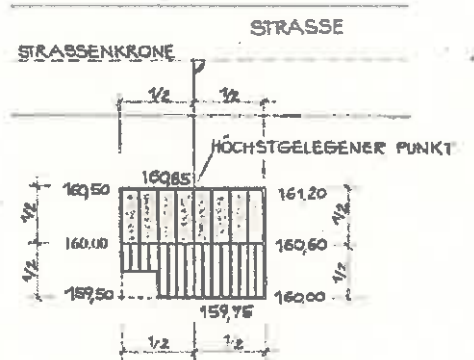
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, 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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

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, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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 10.November 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

- 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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

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 der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 11. November 2014 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen, in der Sitzung des Ausschusses am 10. November 2015 wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

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: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

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 ggfls. 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 10.November 2015

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“**

10.November 2015



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 - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6
 - 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**

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 Rotbuchenschnithecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca 1.50 m hohe Rotbuchenschnithecke 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 als Maht- Wiese genutzt. Die östlich angrenzende Rotbuchenhecke befindet sich auf der Nachbarparzelle.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Höfen Nr. 6 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.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr.6, die Veränderung gegenüber des Bebauungsplans Höfen Nr.6 – 2. Änderung sind in diese Ermittlung des Eingriffs eingeflossen.



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. 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	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



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

4.2 Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

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	Rotbuchenschnitthecke H=2.00 m	15	7	0.9*	6.3	95
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	729	2	1.0	2.0	1458
4	1.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
Gesamtflächenwert B:							2536

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.3 Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-1975
---	--------------

4.4 Tabelle D – Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	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	5210	4	1	4	20840
Gesamtflächenwert A:							20840



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)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	4560	4	1.0	4	18 240
3	3.6	Obstwiese jung	650	7	1.0	7.0	4 550
Gesamtflächenwert B:							22 790

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.6 Tabelle F- Gesamtbilanz Externe Ausgleichsfläche

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

4.7 Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet/ Externe Ausgleichsfläche

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-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 nahezu 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“

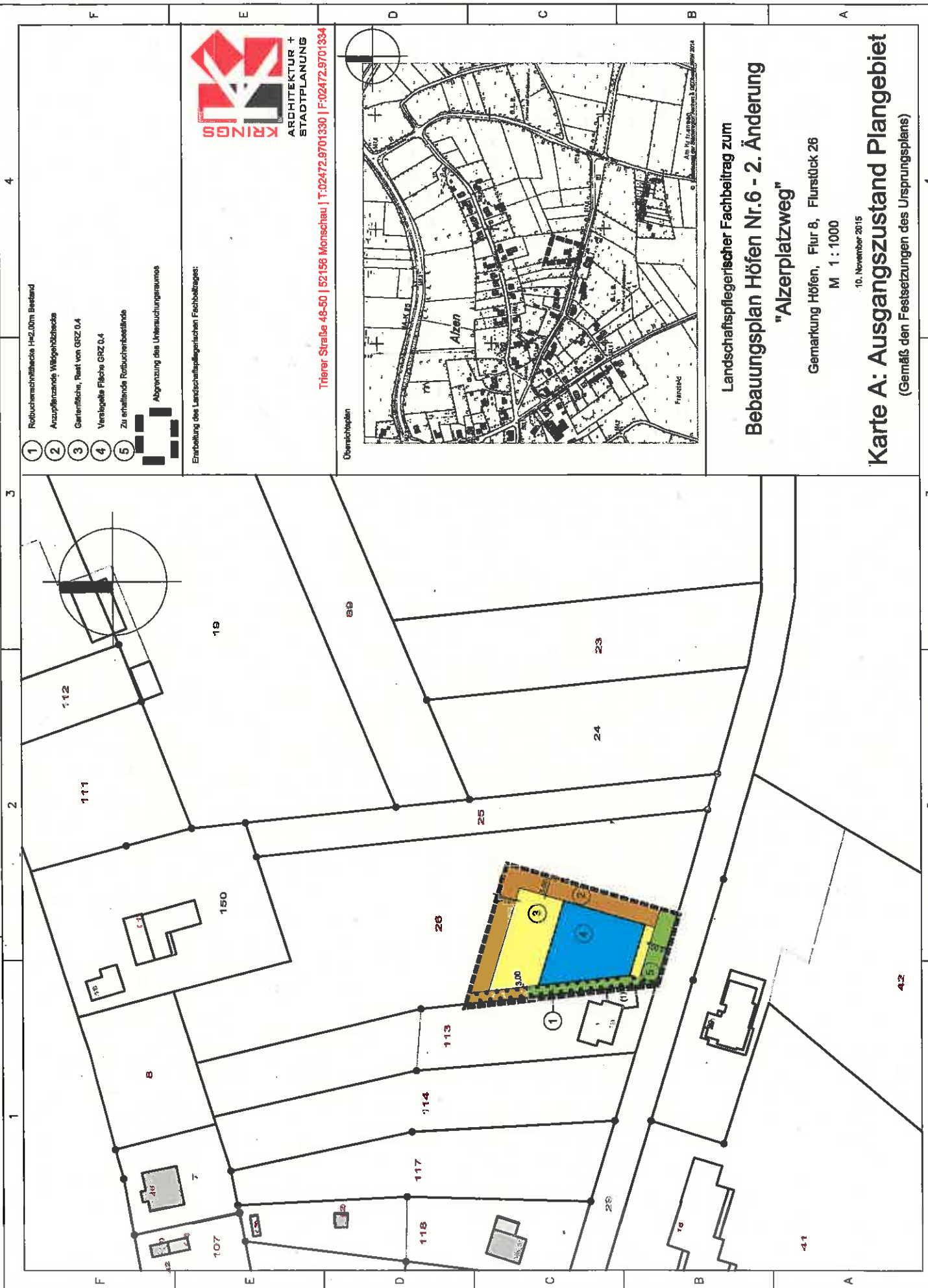
Anlagen (Planunterlagen)

- 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**
(entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Höfen Nr. 6)
- 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

Dipl.-Ing. U. Krings 10.November 2015

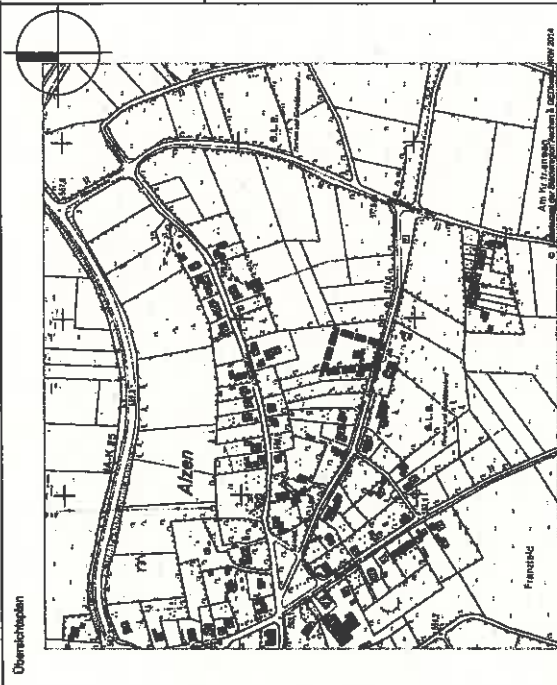


- 1 Roduchenschichtfläche H=2,00m Bestand
 - 2 Anzapflanzende Wildgehölzhecke
 - 3 Gartenfläche, Rest von GRZ 0,4
 - 4 Verbleibende Fläche GRZ 0,4
 - 5 Zu erhaltende Roduchenerbestände
- Abgrenzung des Umnachungsraumes

Einbettung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:

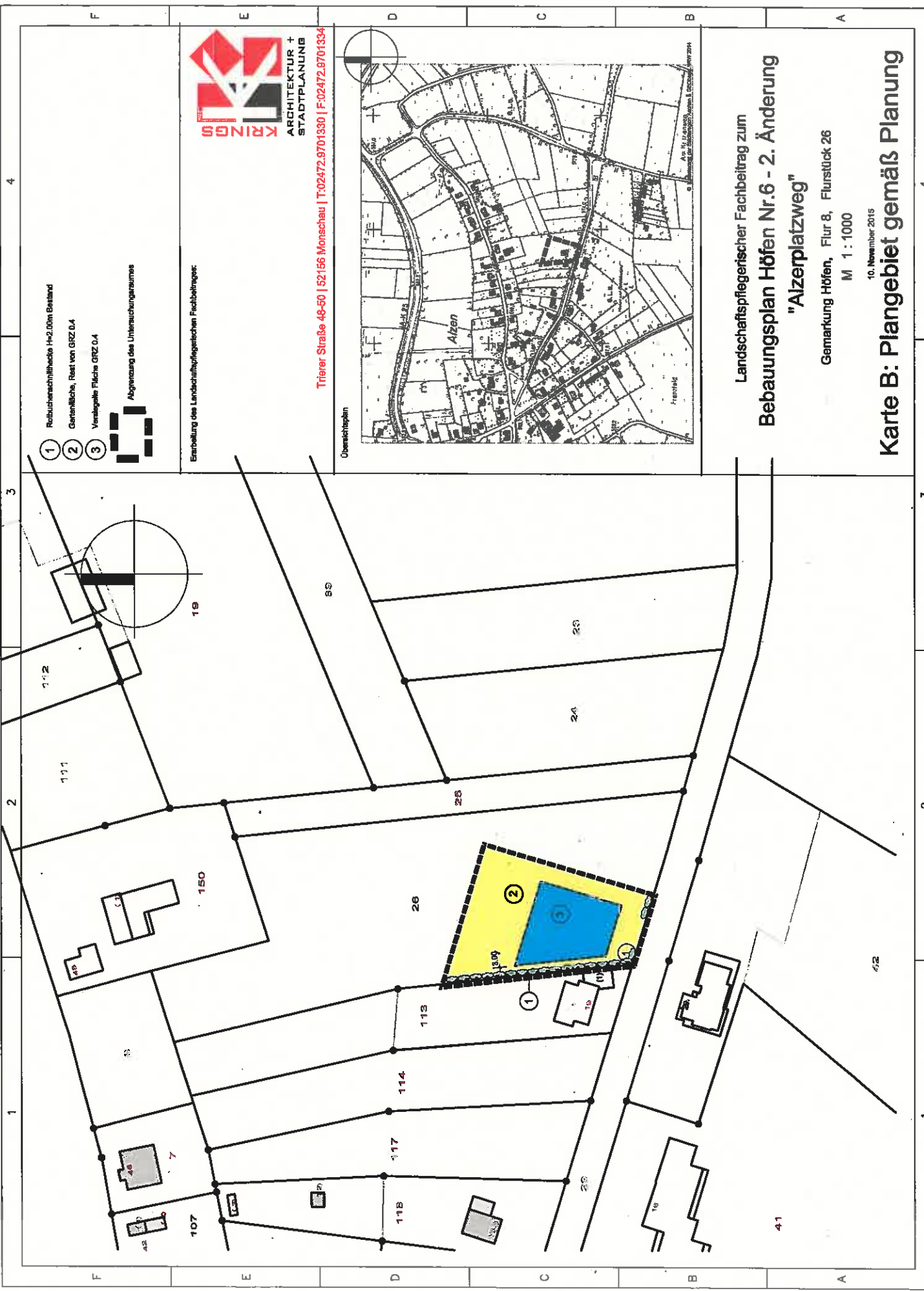


Trierer Straße 49-50 | 52156 Monschau | T:02472.9701330 | F:02472.9701334



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

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

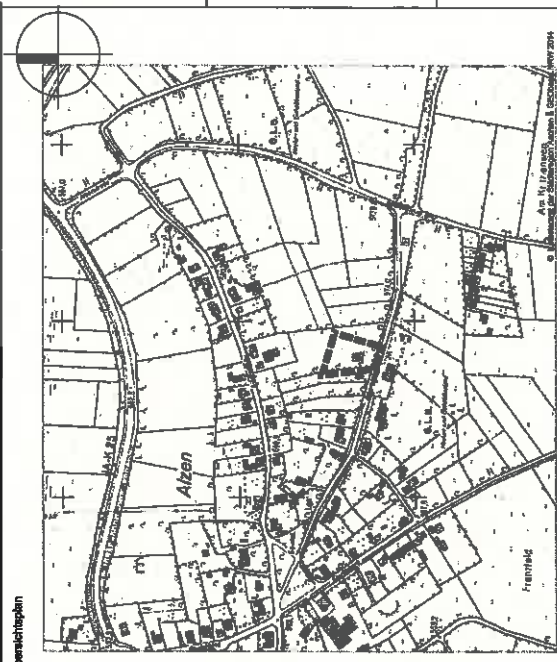


- 1 Rohbauerschließung H=2,00m Bestand
 - 2 Gartenfläche, Rest von GRZ 0,4
 - 3 Verbleibende Fläche GRZ 0,4
- Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags:



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



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

Karte B: Plangebiet gemäß Planung



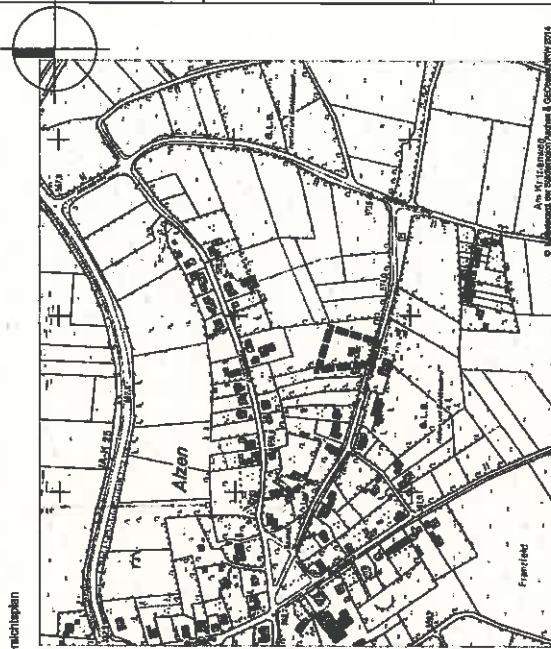
Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Erhebung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



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

Oberlichtplan



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung

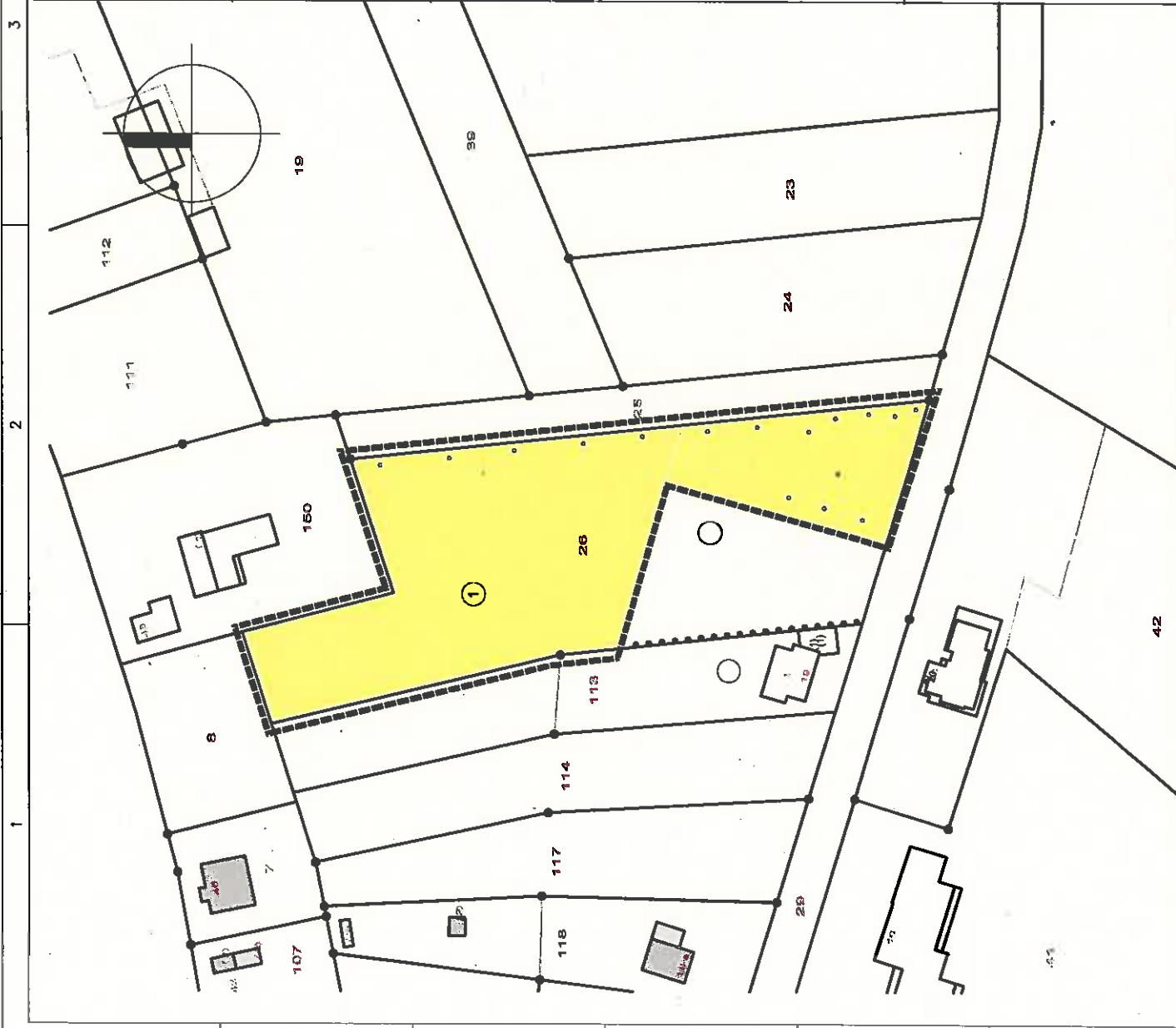
"Alzerplatzweg"

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26

M 1 : 1000

10. November 2015

Karte D: Ausgleichsfläche - Bestand



1 2 3 4

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

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

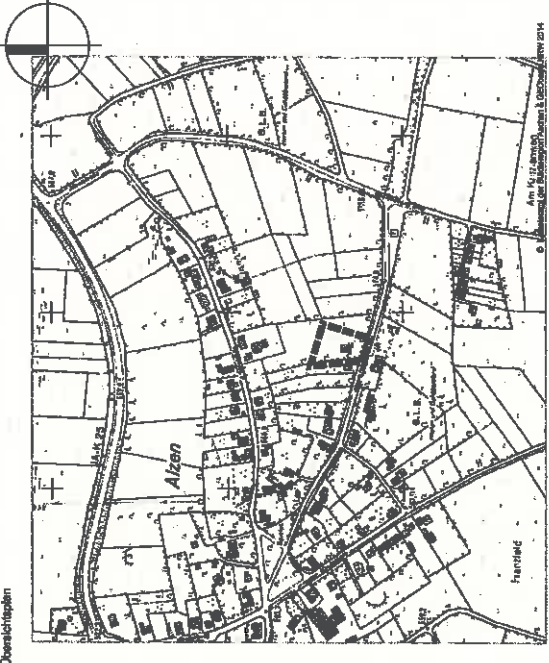


Erhaltung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



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

Übersichtskarten

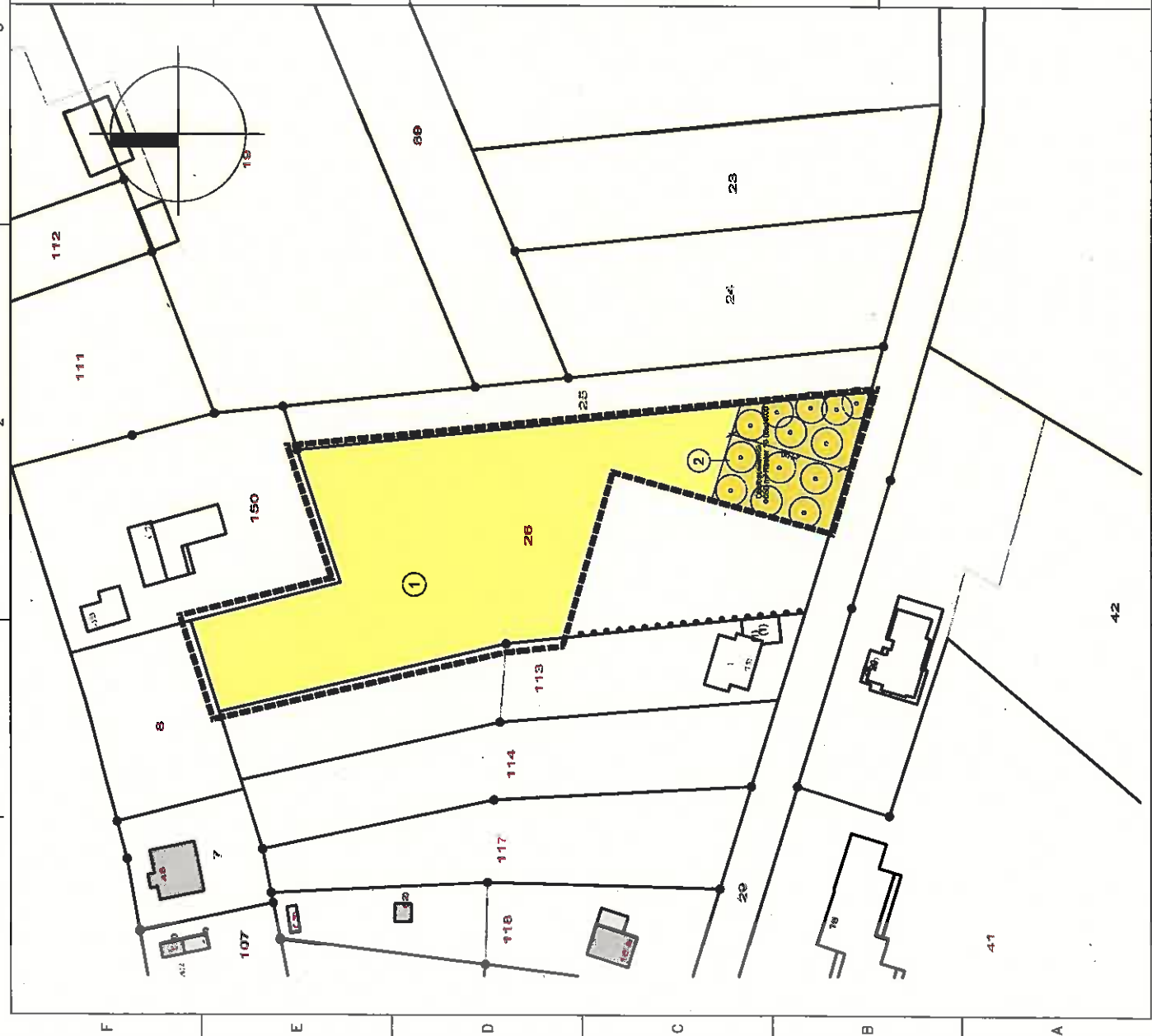


Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
 Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung
 "Aizerplatzweg"

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26
 M 1 : 1000

10. November 2015

Karte E: Ausgleichsfläche nach LPF



A B C D E F 1 2 3 4