



## **83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau, sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 "Hauptstraße"**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	26.02.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB den Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen
- b) gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung / Erörterung mit der Öffentlichkeit und den Behörden zu verzichten und unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortslage Höfen und umfasst das Grundstück Höfen, Flur 13, Flurstück 252 mit einer Fläche von 2.904 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet im zentralen Bereich der Ortslage Höfen dient dem Eigentümer seit Jahren als Fläche für ein Wohnhaus und dem von ihm betriebenen Holzhandel. Der Betrieb findet derzeit weitest gehend unter freiem Himmel statt. Dies führt gerade in den Wintermonaten zu nur eingeschränkten Betriebsmöglichkeiten. Zwar gibt es auf der westlichen Grundstücksfläche zwei Schuppen. Diese sind derzeit jedoch illegal und aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Die im freien stehenden Geräte und Maschinen leiden unter dem ungeschützten Zustand. Der Wunsch des Grundstückseigentümers ist es, eine kleine Halle zu errichten, in dem die Geräte und Maschinen untergebracht werden können.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Halle geschaffen werden, ohne dabei die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans zu stören oder grundlegend zu verändern.

Die Ziele und Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Höfen Nr. 4 stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei wird die bisherige Darstellung Grünfläche in die Darstellung gemischte Baufläche geändert. Die landesplanerische Anfrage nach § 34

Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Köln hierzu, wurde mit Verfügung vom 04.09.2018 positiv beschieden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf und die damit verbundene Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend und insofern kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und unmittelbar die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

### **Anlage/n**

- 1 BPlan HÖF 4\_9. Änd. Aufst. (öffentlich)
- 2 Begr. HÖF 4\_9. Änd. Aufst (öffentlich)



# **Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 26. Februar 2019**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB**

**Inhalt:**

- 1. Übersichtsplan**
- 2. Planzeichnung rechtsgültiger Bebauungsplan Höfen Nr.4**
- 3. Planzeichnung Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung  
„Hauptstraße“**
- 4. Planzeichenerklärung**
- 5. Textliche Festsetzungen**
- 6. Begründung**

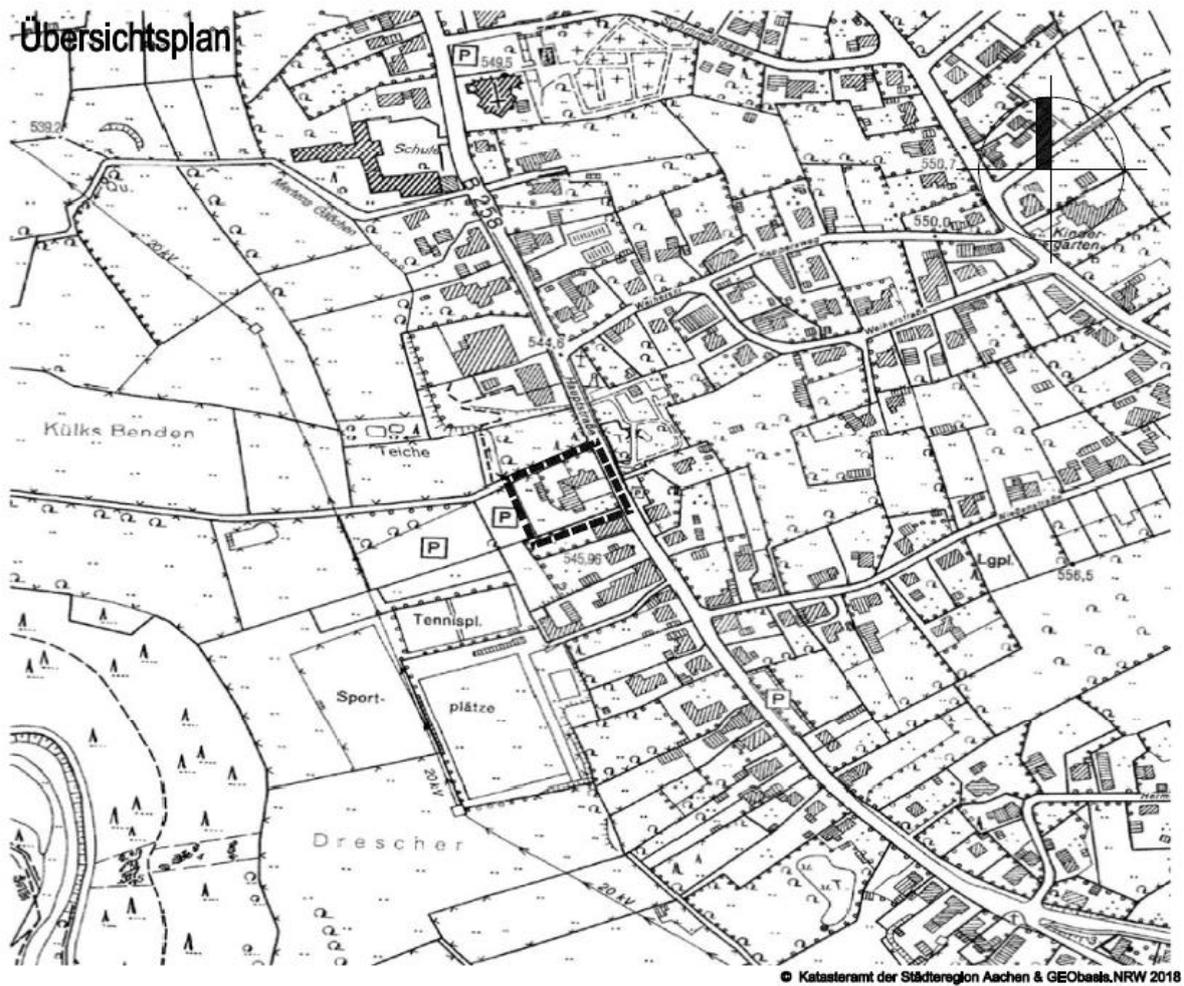


# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

## 1. Übersichtsplan



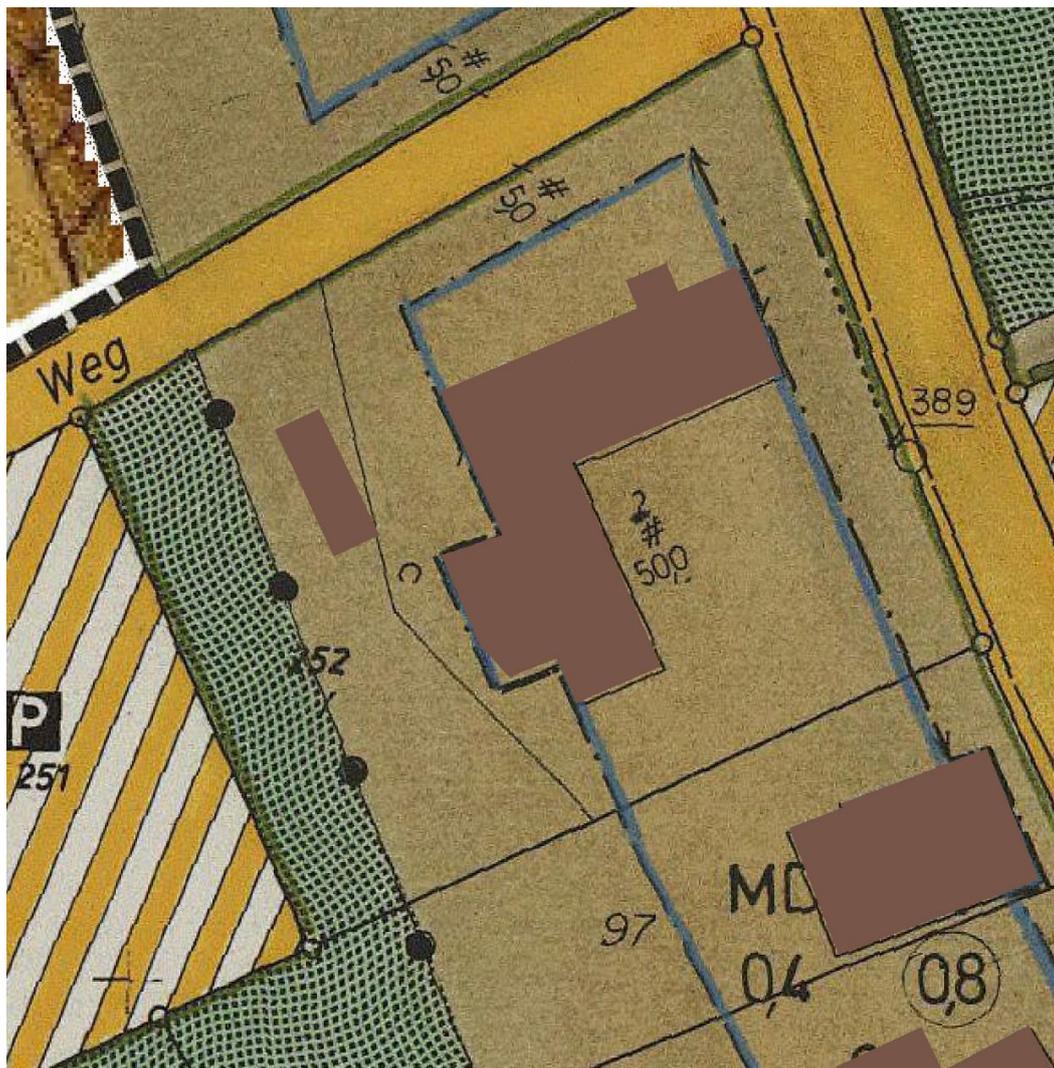


# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

## 2. Planzeichnung rechtsgültiger Bebauungsplan Höfen Nr. 4

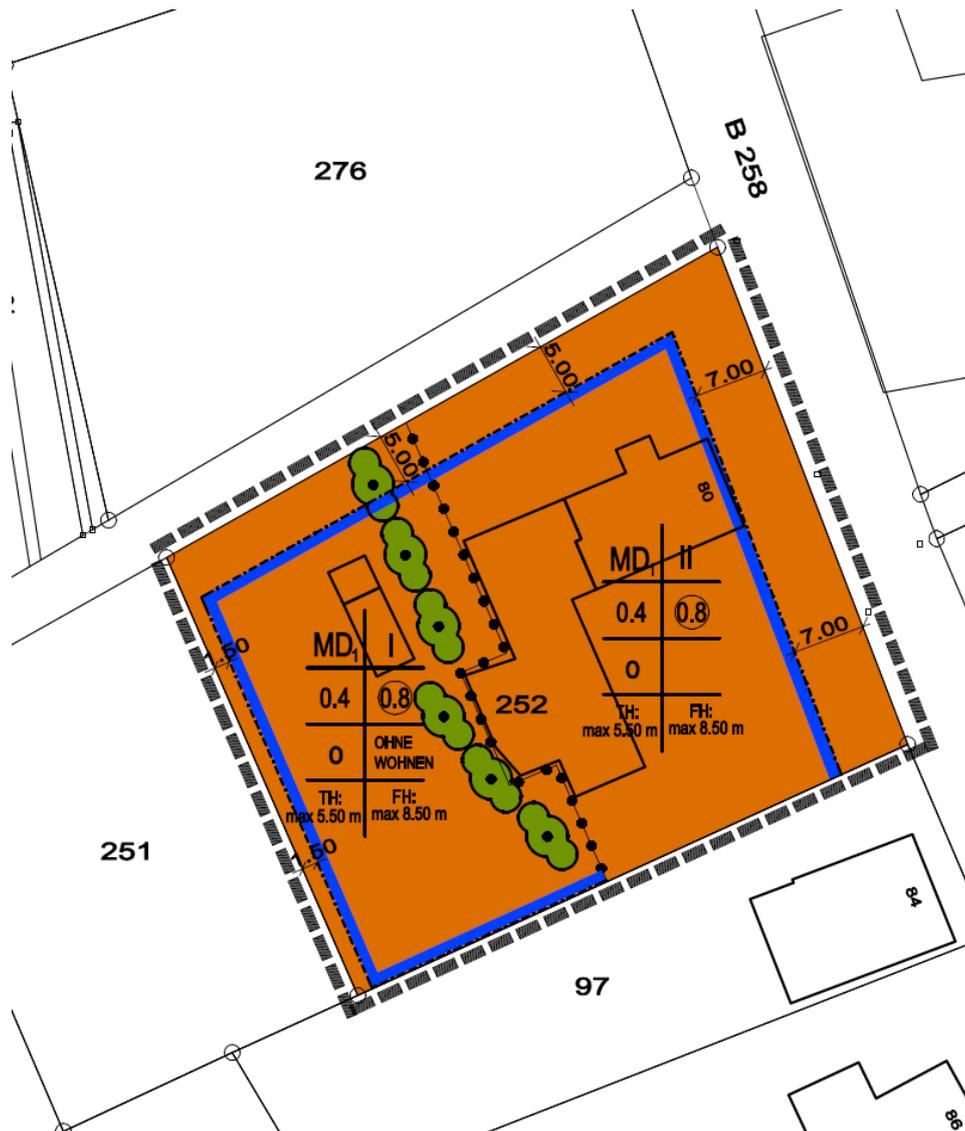




# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## 3. Planzeichnung Bebauungsplanentwurf





# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## 4. Planzeichenerklärung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

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



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

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

0.8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

TH: max 5.50 m Traufhöhe, maximal 5.50 m über natürlichem Gelände

FH: max 8.50 m Firsthöhe, maximal 8.50 m über natürlichem Gelände

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

o Offene Bauweise



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

#### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Rotbuchenwindschutzhecke

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



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





# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### 4.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig sind eine Traufhöhe von maximal 5.50 m und eine Firsthöhe maximal von 8.50 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens.

Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

## **5. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem, der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend, vorgelagertem 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 5.00m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- Bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/ Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.

## **HINWEISE**

### **1. Bodendenkmale**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert frei zu halten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### 3. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, FB Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 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 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### 4. Gestaltungssatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

### 5. Gewässerschutz

#### Schmutzwässer:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

#### Niederschlagswässer:

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### 6. Begründung

- INHALT**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
    - 1.1 Anlass und Ziel
    - 1.2 Planaufstellungsverfahren
    - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
    - 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld
    - 1.5 Städtebauliche Konzeption
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan Höfen Nr. 4
    - 2.5 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
    - 2.6 Ver- und Entsorgung
    - 2.7 Entwässerung
    - 2.8 Erschließung
    - 2.9 Grundwasser
    - 2.10 Altlasten
  
  - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
    - 3.1 Art der baulichen Nutzung
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.3 Bauweise, Baugrenzen
    - 3.4 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude
    - 3.5 Höhenlage und höhe baulicher Anlagen
    - 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
  
  - 4. Bodenordnung**
  
  - 5. Umweltbelange**
  
  - 6. Hinweise**
    - 6.1 Bodendenkmale
    - 6.2 Geologie
    - 6.3 Bodenschutz
    - 6.4 Gestaltungssatzung
    - 6.5 Gewässerschutz
  
  - 7. Kosten**



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Baunutzungsverordnung (Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S.1057)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung)** vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

**Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW)** vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV NRW S. 559ff)

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



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziel

Das Plangebiet im zentralen Bereich der Ortslage Höfen dient dem Eigentümer seit Jahren als Fläche für ein Wohnhaus und dem von ihm betriebenen Holzhandel. Der Betrieb findet derzeit weitest gehend unter freiem Himmel statt. Dies führt gerade in den Wintermonaten zu nur eingeschränkten Betriebsmöglichkeiten. Zwar gibt es auf der westlichen Grundstücksfläche zwei Schuppen. Diese sind derzeit jedoch illegal und aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Die im freien stehenden Geräte und Maschinen leiden unter dem ungeschützten Zustand. Der Wunsch des Grundstückseigentümers ist es, eine kleine Halle zu errichten, in dem die Geräte und Maschinen untergebracht werden können. Auf Antrag des Grundstückseigentümers sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Halle geschaffen werden, ohne dabei die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans zu stören oder grundlegend zu verändern.



**Westlicher Grundstücksteil – Betriebshof Holzhandel**

(Quelle: U. Krings)



## Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---



**Westlicher Grundstücksteil – Betriebshof Holzhandel**

(Quelle: U. Krings)

### 1.2 Planaufstellungsverfahren

In seiner Sitzung am 26.02.2019 wird der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau darüber beraten, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 9. Änderung zuzustimmen. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren die Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit der 83. Änderung erfolgen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage kann das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bebauungsplan eingeleitet werden. Die Gründe für die Notwendigkeit wurden vom Antragsteller nachvollziehbar erklärt.

Deshalb wird empfohlen, den Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 9. Änderung „Hauptstraße“ gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, weil

- die zulässige Grundfläche mit ca. 3420 qm Grundstücksfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.



# Stadt Monschau

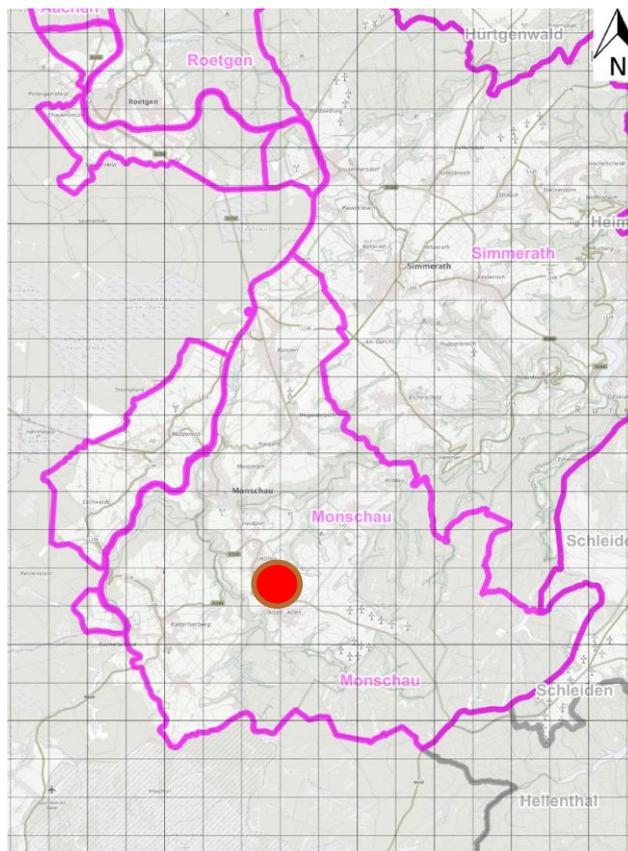
## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr.4 – 9. Änderung „Hauptstraße“ umfasst in der Gemarkung Höfen, Flur 13, Flurstück 252, ein insgesamt 2.904 qm großes Gebiet in der zentralen Ortslage von Höfen.



**Lage im Raum**

(Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen)



## Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Das Gebiet grenzt nördlich an einen Wirtschaftsweg und östlich an die Bundesstraße B 258 „Hauptstraße“, südlich an ein bebautes Grundstück und westlich an einen öffentlichen Parkplatz.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 – 9. Änderung „Hauptstraße“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 95, Flur 13, Gemarkung Höfen.
- im Osten aus Parzelle 2, Flur 13, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 97, Flur 13, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 251, Flur 13, Gemarkung Höfen.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch eine Verkehrsfläche.
- im Osten durch die Verkehrsfläche einer Bundesstraße B 258 „Hauptstraße“.
- im Süden durch ein bebautes Grundstück.
- im Westen durch einen öffentlichen PKW-Parkplatz.

### 1.4 Ortslage Höfen - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Höfen.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sowie einem Parkplatz im unmittelbaren Anschluss westlich an das Plangebiet. Dieser gehört zu den Sportanlagen, die sich süd-westlich befinden.



**Luftbild Planbereich**

(Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen)



# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Weiter im Norden befindet sich das Nationalparkzentrum Höfen mit Gastronomie und Ausstellungsräumen. Gegenüberliegend und entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Hauptstraße“ B 258 befindet sich gemischte ein- und zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

## 1.5 Städtebauliche Konzeption

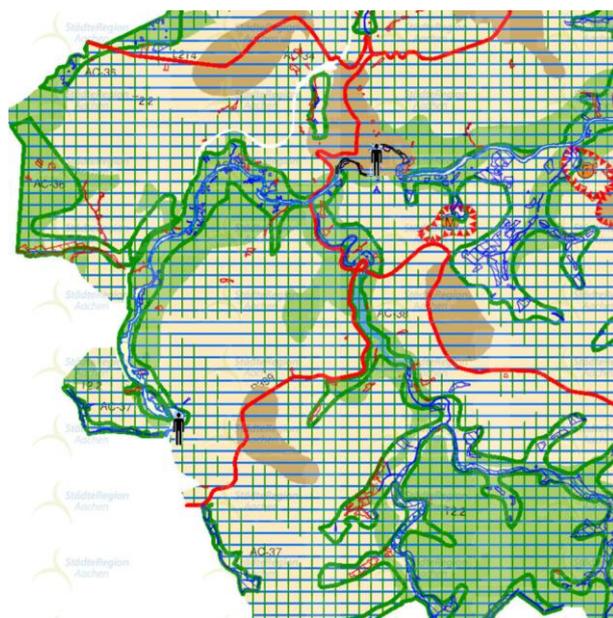
Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die Bauwünsche des Antragstellers so in das städtebauliche Umfeld zu integrieren, dass die im Gebiet vorhandenen dörflichen Strukturen nicht gestört werden. Eine homogene Dorfentwicklung zur Stärkung der heimischen Betriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen soll ermöglicht werden.

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von Baugrenzen innerhalb eines Dorfgebietes, zum Bau einer Betriebshalle im westlichen Planbereich, im Sinne des § 5 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Höfen Nr. 4 – 9. Änderung „Hauptstraße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 Bau NVO sind damit erfüllt.



**Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln**

(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)



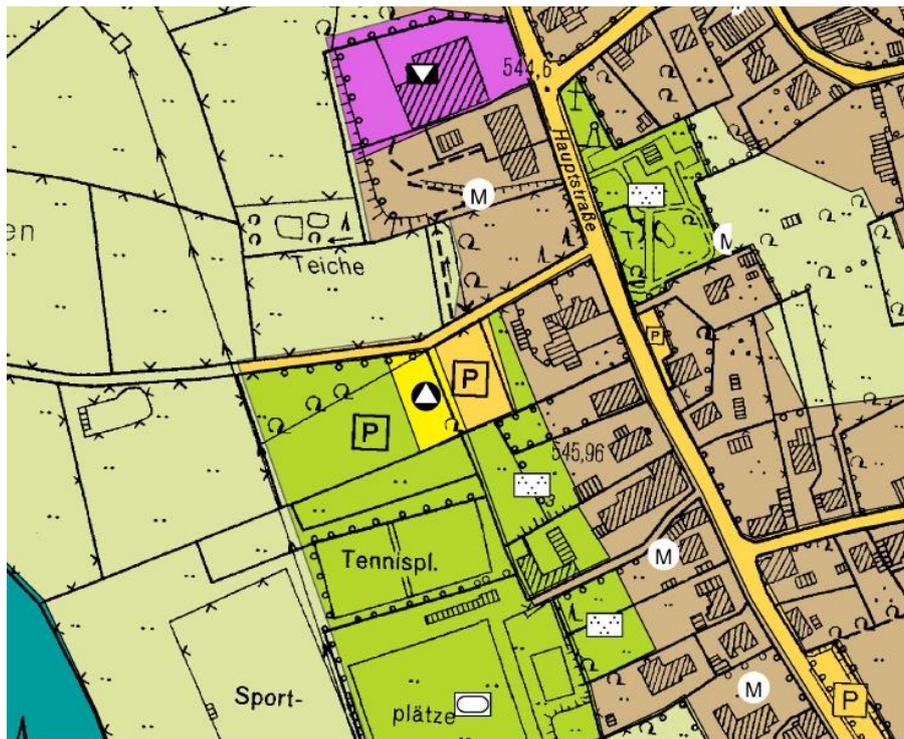
## Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das für das Plangebiet neben einer Mischbaufläche im Ostteil eine Grünfläche dar. Damit ist der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weil diese Festsetzungen nicht mehr der städtebaulichen Absicht entsprechen und diese Festsetzungen so auch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr umsetzbar sind wird der Flächennutzungsplan mit der 83. Änderung angepasst und die gesamte Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Köln hierzu wurde mit Verfügung vom 04.09. 2018 positiv beschieden.



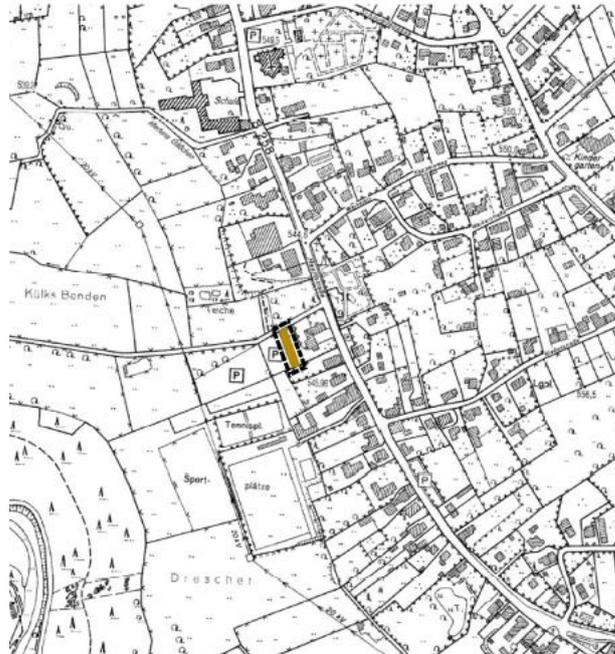
**Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan**

(Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen)



# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



## Auszug 83. Änderung FNP

(Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen/ KRINGS)

### 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzausweisungen des Landschaftsplans "VI - 1. Änderung Monschau.



## Auszug aus dem Landschaftsplan

(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen)



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### 2.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan Höfen Nr. 4

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 4 sieht für den gesamten östlichen Teil Dorffläche mit Nutzungseinschränkung vor. Innerhalb dieser Fläche ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einschränkung der First- und Traufhöhen zulässig. Die Bebauung muss offen sein und erlaubt eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8.

### 2.5 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Höfen. In unmittelbarer Nähe befinden sich neben gemischter Bebauung mit ihren Garten- und Außenbereichen Sportstätten mit PKW-Parkplätzen, das Nationalparktor Höfen mit seiner Gastronomie, landwirtschaftliche Flächen und einer öffentlichen Grünanlage.

Die bisherige Nutzung des Plangebiets zu Wohnen und Betrieb eines Holzhandels wird sich mit der geänderten Bauleitplanung nicht verändern. Diese Nutzung hatte bislang keine negativen Einwirkungen auf das Plangebietsumfeld. Mit der Ermöglichung einer neuen Halle wird das Plangebiet besser ausgenutzt und strukturiert. Auch Arbeiten an Maschinen können dann in dieser Halle ausgeführt werden, sodass eine Verbesserung der Immissionsbelastung zu erwarten ist.

### 2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Diese Entsorgung ist über die Kommune sichergestellt.

### 2.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist aufgrund der bisherigen Nutzung vorhanden und wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Dennoch ist faktisch die grundsätzliche Verpflichtung zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Ableitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies zu, sodass die Anforderungen aus § 55 WHG vollumfänglich gegeben.

Im Plangebiet ist die oberflächige Einleitung der Niederschlagswässer von befestigten und versiegelten Flächen durch Anschluss an ein naheliegendes



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Gewässer im Norden des Plangebiets möglich. Dieses ist im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen und hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### 2.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Über den nördlich verlaufenden Asphaltierten, öffentlichen Wirtschaftsweg, der eine Querschnittsbreite von ca. 5.00 m besitzt, gelangt man sowohl zu dem öffentlichen Parkplatz als auch zu dem Betriebsbereich des Plangebiets.

### 2.9 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

### 2.10 Altlasten

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen (BBodSchG) und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 5 BBodSchG) und Verdachtsflächen geführt.

## 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Realisierung einer geplanten Halle. Diese soll in ihrer Gestaltung durch Höhe und Größe so sein, dass sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch zweigeschossige Bebauung und dörfliche Nutzung.

Im zentralen Bereich der Ortslage Höfen im Osten des Stadtgebiets Monschau liegt die Plangebietsfläche.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen im Bebauungsplan treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) und die Planzeichenverordnung (PlanzV90), ergänzt durch die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) dienen als gesetzliche Grundlage für die Inhalte der Planung und der künftigen Ausweisung. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Höfen Nr.4 – 9. Änderung „Hauptstraße“ Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Bau NVO zulässigen Nutzungen Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen



## **Stadt Monschau** **Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung** **„Hauptstraße“**

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

und die nach § 5 Abs.3 Nr. 1, 2 und 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, die bisherige Gebietsnutzung fortzuschreiben.

Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen würden andere Erschließungsstrukturen bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechend der bisherigen und umliegenden Ausweisungen der Dorfgebiete im rechtsgültigen Bebauungsplan Höfen Nr. 4. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Für das Plangebiet ist eine offene Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Umliegend rechtsgültigen Bebauungsplans Höfen Nr. 4 festgesetzt worden. Dies erfolgt in Hinblick auf die Homogenität des Gebietscharakters. Die Baugrenzen sind der Straße zugewandten Seite unverändert gegenüber dem Ursprungsplan. Im rückwärtigen Bereich wurde sie in Richtung Westen zur verschoben und ermöglichen damit einen weiteren Baukörper auf dem Gelände. Diese Baugrenze schließt dann wieder an die außerhalb des Plangebiets vorhandene Baugrenze des alten Bebauungsplanes an.

### **3.4 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude**

Zur Begrenzung der Nutzeranzahl eines Gebäudes und der damit verbundenen Nutzungsintensität in Form von An- und Abfahrtverkehr, technische und verkehrliche Erschließung, Stellplatzanzahl und Lärmimmission ist entsprechend dem Ursprungsplan eine Festsetzung in dieser vorliegenden Planung getroffen worden. Deshalb sind in Einzelhäusern jeweils maximal 3 Wohneinheiten, in Doppelhaushälften maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **3.5 Höhenlage und höhe baulicher Anlagen**

Um innerhalb des Gebietes ein einheitliches Höhenprofil der Bebauung zu erlangen, sind entsprechend dem Ursprungsplan Höhenfestsetzungen zur maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie zur maximalen Trauf- und Firsthöhen getroffen worden.

Um möglichen unzumutbaren Erschwernissen einer Gründung durch geologische oder hydrogeologische Verhältnisse im Untergrund entgegenzuwirken ist eine Ausnahme von den regulär einzuhaltenden Höhen auf Nachweis möglich.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Ebenfalls sind Ausnahmen der Einhaltung der Höhenfestsetzungen bei An- und Umbauten deshalb möglich, damit auf die gegebenen Verhältnisse vorhandener, und teilweise aus Zeiten vor einer Bauleitplanung stammender Bauten wirtschaftlich und technisch reagiert werden kann.

Da auch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind im Plangebiet zulässig sind, ist hierzu aus dem Ursprungsplan ebenfalls die Höhenfestsetzung übernommen worden.

### 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Auf dem Grundstück befindet sich eine ca. 6.00 m hohe Windschutz Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) mit Torbogen im mittleren Bereich. Sie prägt das Ortsbild als typisches Naturelement der Eifeler Dörfer mit Höhenlagen.

Aufgrund ihrer hohen Bedeutung wird sie im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

## 4. Bodenordnung

Die Flächen stehen im Eigentum eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5. Umweltbelange

Für das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Dieser Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturraum vor. Die Plangebietsfläche ist bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt und wird als Betriebshof genutzt. Neben der vorhandenen Rotbuchen-Windschutzhecke befinden sich einige Douglasien auf dem Grundstück. Diese würden mit der Errichtung einer Halle entfernt.

Zusätzliche Lärmmissionen entstehen nicht.

## 6. Hinweise

### 6.1 Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

### 6.2 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).



## **Stadt Monschau** **Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung** **„Hauptstraße“**

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

### **6.3 Bodenschutz**

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss. Gemäß § 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 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### **6.4 Gestaltungssatzung**

Für den Ortsteil Höfen gilt eine Gestaltungssatzung. Diese ist bei der Errichtung baulicher Anlagen und der dazugehörigen Außenanlagen von Bedeutung und zu beachten. Darum erfolgt in diesem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis.

### **6.5 Gewässerschutz**

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

## **7. Kosten**

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Antragsteller getragen.