



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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	10.09.2019	Ö
Stadtrat (Beschlussfassung)	08.10.2019	Ö

Beschlussvorschlag Der Rat beschließt

- a) über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungs- vorschlages wie folgt:
- 1. Behörden und Träger öffentlicher Belange**
 - 1.1 Städteregion Aachen - A 70 Umweltamt Allgemeiner Gewässerschutz
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Städteregion Aachen - A 70 Umweltamt Immissionsschutz
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.2 Landesbetrieb Straßen NRW
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.3 Regionetz GmbH
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
 - 1.4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltamt und Dienstleistungen der Bundeswehr
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.5 Polizeipräsidium Aachen
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 2. Öffentlichkeit**
Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.
- b) die 9. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 „Hauptstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
- c) gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Grundlage der Berichtigung ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 „Hauptstraße“.

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 26.02.2019 wurde die 9. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 „Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Das Plangebiet im zentralen Bereich der Ortslage Höfen dient dem Eigentümer seit Jahren als Fläche für ein Wohnhaus und dem von ihm betriebenen Holzhandel. 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.

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 23.04.2019 bis zum 24.05.2019. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungs-vorschlag gewertet.

Die Stellungnahme des Umweltamtes-Gewässerschutz der Städteregion Aachen wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Gewässerschutz in der Planung werden entsprechend geändert.

Die Bedenken des Umweltamtes-Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Holzhandel. Das Holz wird aus dem Wald zum Sägewerk/Kunden transportiert und nicht im Plangebiet weiter verarbeitet. Es werden Arbeiten in Form von forstwirtschaftlichen Dienstleistungen, Pflanzen, Holzernte, Leitungsfreischnitt, Zaunbau usw. erbracht. Diese Arbeiten erfolgen alle außerhalb des Plangebiets. Es wird keine Verarbeitung von Holz auf dem Grundstück durchgeführt. Die Planung dient der Errichtung einer Unterstellhalle für die Geräte und Fahrzeuge, die nicht im Einsatz im Wald sind. Außerdem ist ein kleinerer Schuppen für die Trocknung von Hackschnitzeln geplant, von dem keine schallimmissionsrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Das auf dem Grundstück befindliche Scheitholz dient dem Eigenbedarf für die Feststoffbrennstellen der Wohnungen und der Werkstatt/Büros der vorhandenen Gebäude. Demnach ist eine Einordnung des Betriebes immissionsschutzrechtlich nicht vergleichbar mit einer Zimmerei und deshalb auch nicht im Sinne der Lfd.-Nr. 189 des Abstandserlasses einzuordnen.

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit den Leitungen der Regionetz GmbH zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen.

Eine erneute Offenlage ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen der Stellungnahmen entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan und die 83. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

Anlage/n

- 1 Begr HÖF 4_9. Änd. Satzung (öffentlich)
- 2 Begr FNP 83. Änd. Satzung (öffentlich)
- 3 BPlan HÖF 4_9. Änd. Satzung (öffentlich)
- 4 FNP 83. Änd. Satzung (öffentlich)
- 5 Stellungnahmen Hauptstraße (öffentlich)
- 6 Abwägungsvorschlag Satzungsbeschluss (öffentlich)

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau
am 10. September 2019

Inhalt:

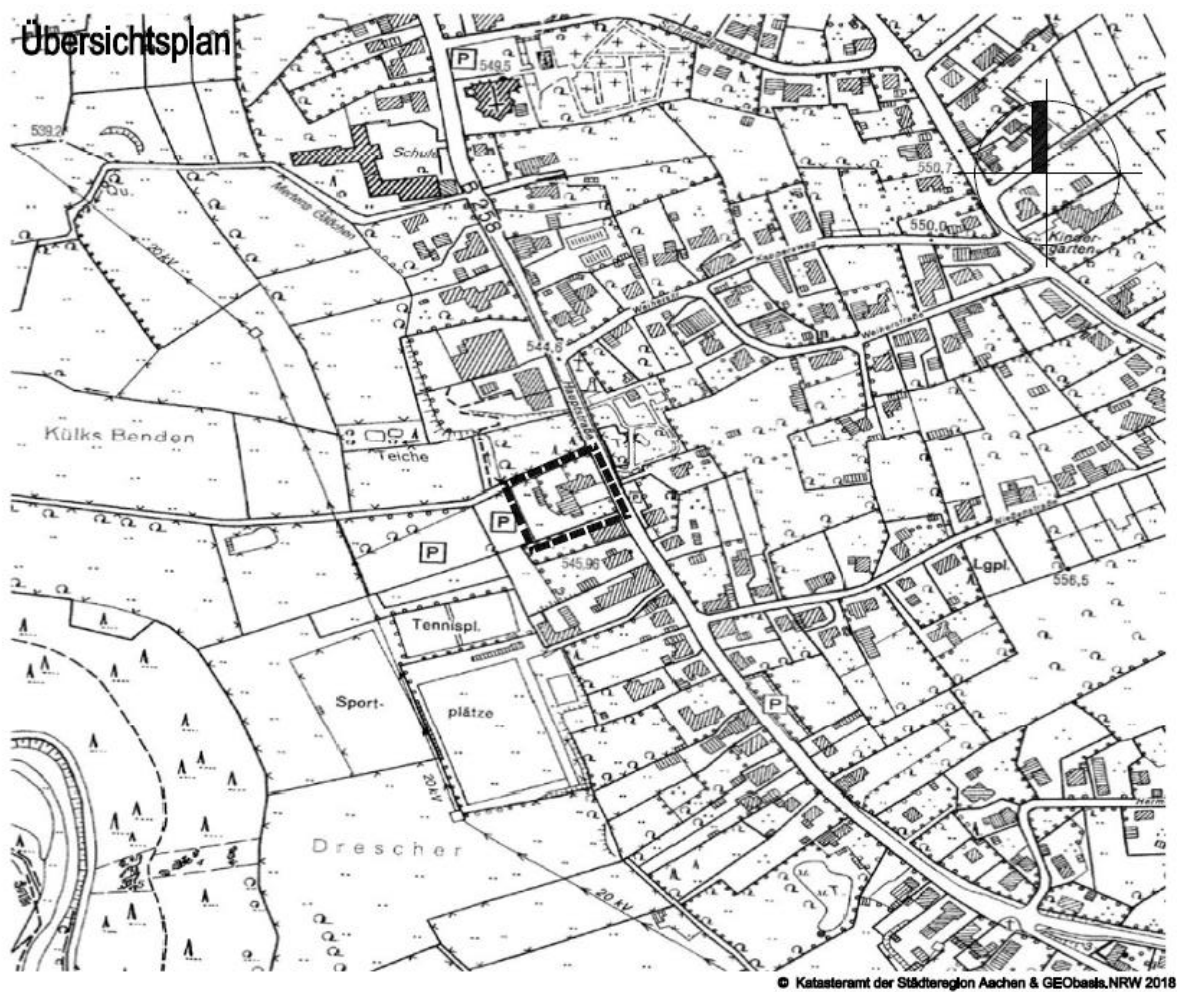
1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung rechtsgültiger Bebauungsplan Höfen Nr.4
3. Planzeichnung Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung
„Hauptstraße“
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan

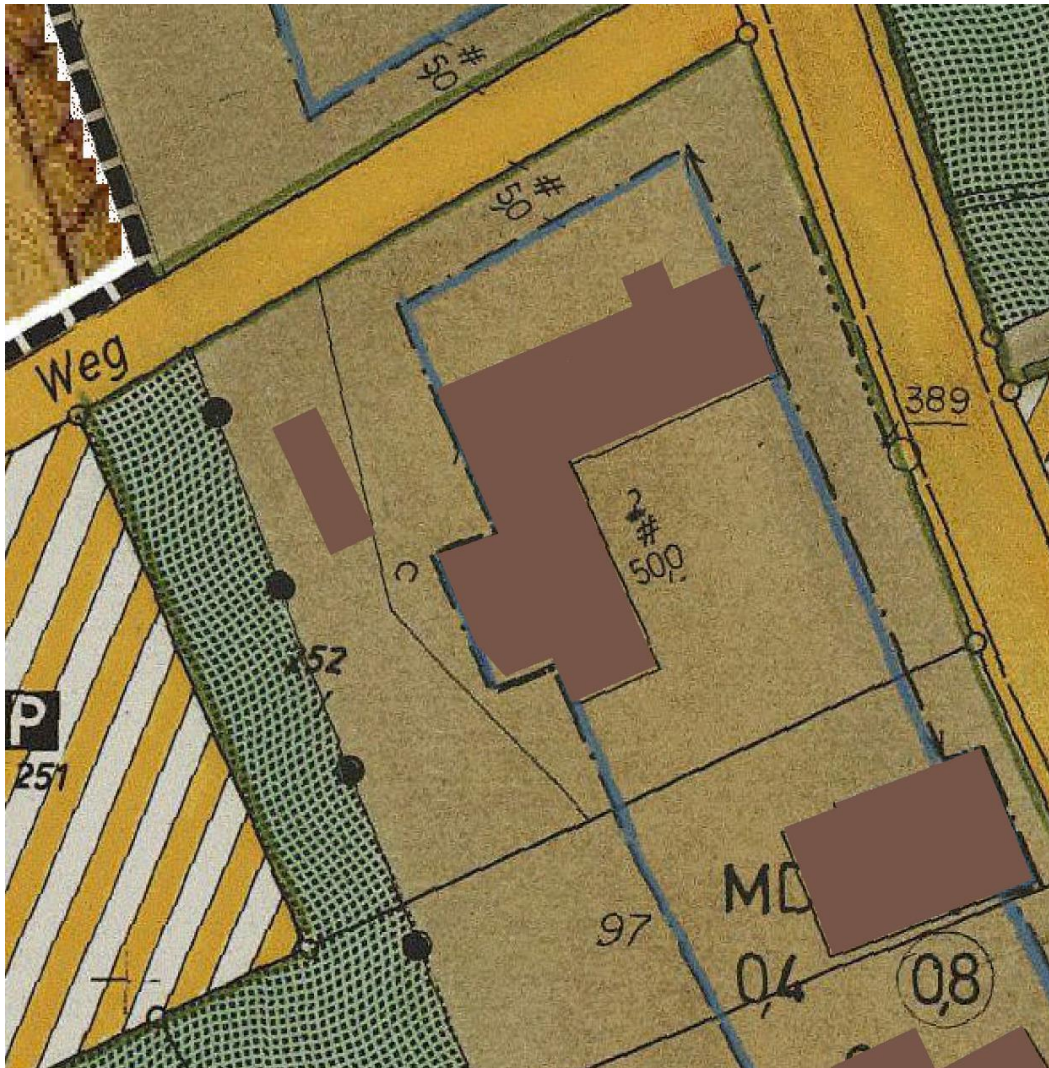




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Planzeichnung rechtsgültiger Bebauungsplan Höfen Nr. 4





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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Planzeichnung Bebauungsplanentwurf





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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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: Satzungsbeschluss

5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472.

Außerdem werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes die nach §5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO.

2. Größe der Baugrundstücke

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muss mindestens 600 m² betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie Bauweise

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern 3 Wohneinheiten.
- Doppelhäusern 2 Wohneinheiten.

Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

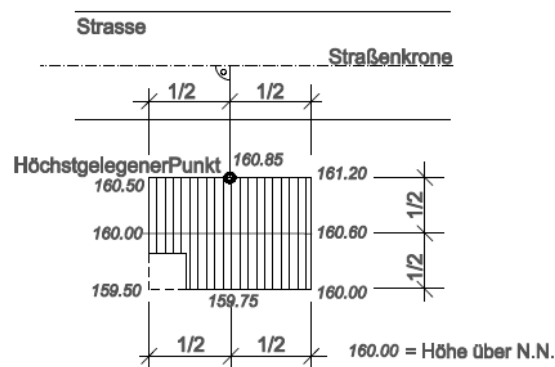
4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

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 (s. 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 Erdgeschoss-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

Skizze zu 4.1:





Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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.

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



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 m³ 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. *1~~

~~Alle anfallenden Abwässer sind in den städtischen Kanal zu leiten.~~

~~Im Rahmen des Bauantrages ist die gesamte Entwässerung des Betriebes detailliert darzustellen.~~

6. **Leitungsschutz**

~~Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung der Regionetz GmbH. Bei Arbeiten in der Nähe dieser Freileitung ist bei Unterschreitung eines Abstandes von 5.00 m eine Einweisung durch die Regionetz GmbH zwingend erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.*2~~

*1 Geändert nach Offenlage aufgrund der Stellungnahme Städteregion Aachen, Umweltamt vom 22.05.2019

*2 Ergänzt nach Offenlage aufgrund der Stellungnahme Regionetz GmbH vom 23.05.2019



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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
 - 6.6 Leitungsschutz

 - 7. Kosten**



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

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. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Holzhandel. Das Holz wird aus dem Wald zum Sägewerk/Kunden transportiert und nicht im Plangebiet weiter verarbeitet.

Es werden Arbeiten in Form von forstwirtschaftlichen Dienstleistungen, Pflanzen, Holzernte, Leitungsfreischnitt, Zaunbau usw. erbracht. Diese Arbeiten erfolgen alle außerhalb des Plangebiets. Es wird keine Verarbeitung von Holz auf dem Grundstück durchgeführt.

Die Planung dient der Errichtung einer Unterstellhalle für die Geräte und Fahrzeuge, die nicht im Einsatz im Wald sind.

Außerdem ist ein kleinerer Schuppen für die Trocknung von Hackschnitzeln geplant, von dem keine schallimmissionsrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Das auf dem Grundstück befindliche Scheitholz dient dem Eigenbedarf für die Feststoffbrennstellen der Wohnungen und der Werkstatt/Büros der vorhandenen Gebäude.

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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Westlicher Grundstücksteil – Betriebshof Holzhandel

(Quelle: U. Krings)



Westlicher Grundstücksteil – Betriebshof Holzhandel

(Quelle: U. Krings)



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.2 Planaufstellungsverfahren

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage wurde das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bebauungsplan eingeleitet. 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 (UVP) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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.

Nach erfolgter Offenlage sind die Anregungen und Bedenken in die Planung eingeflossen. Diese liegt nun zur Abstimmung dem Bau- und Planungsausschuss am 10.09.2019 vor.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

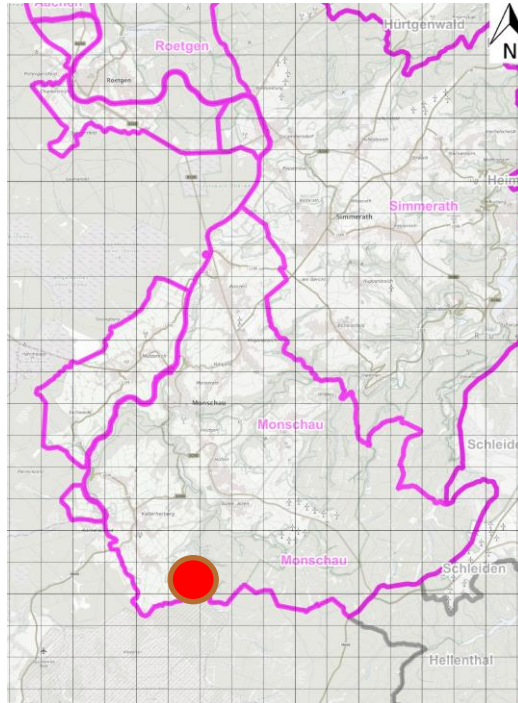
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr.4 – 9. Änderung „Hauptstraße“ umfasst in der Gemarkung Höfen, Flur 13, Flurstück 252, ein insgesamt 2.904 qm großes Gebiet in der zentralen Ortslage von Höfen.

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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Lage im Raum

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

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

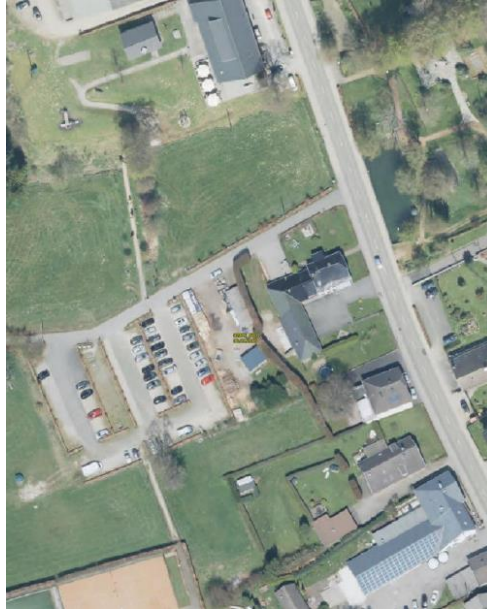
Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Höfen.

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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Luftbild Planbereich

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

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

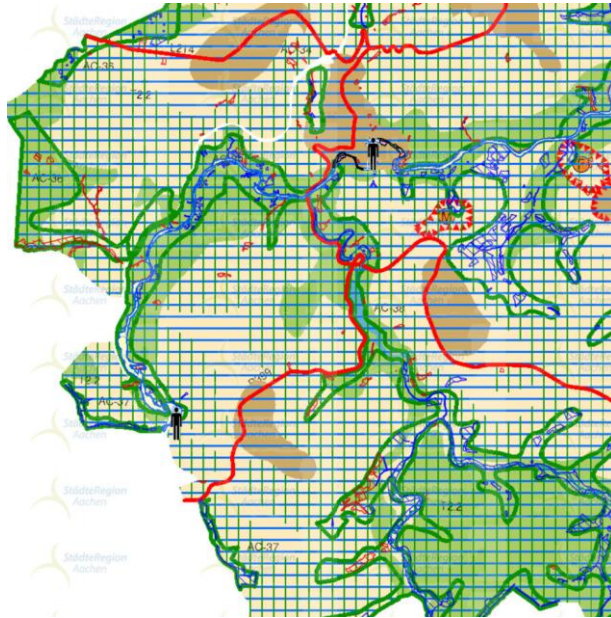
Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von Baugrenzen innerhalb eines Dorfgebietes, zum Bau einer Betriebshalle im westlichen Planbereich, im Sinne des § 5 Bau NVO zum Ziel.

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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.2 Flächennutzungsplan

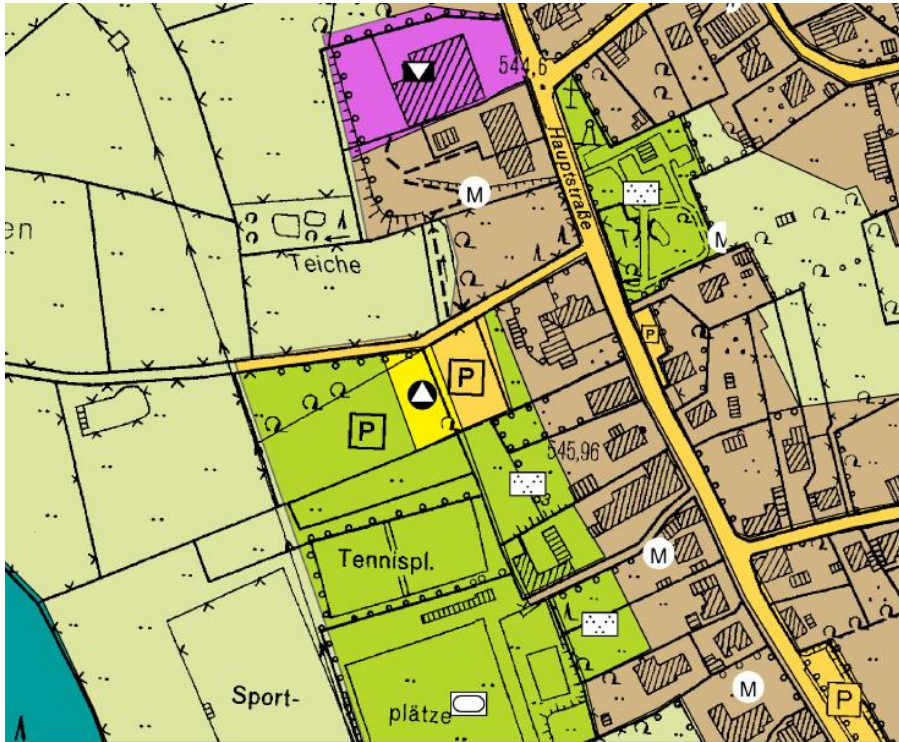
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das für das Plangebiet neben einer Mischbaufläche im Ostteil eine Grünfläche dar. Damit ist der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weil diese Festsetzungen nicht mehr der städtebaulichen Absicht entsprechen 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.



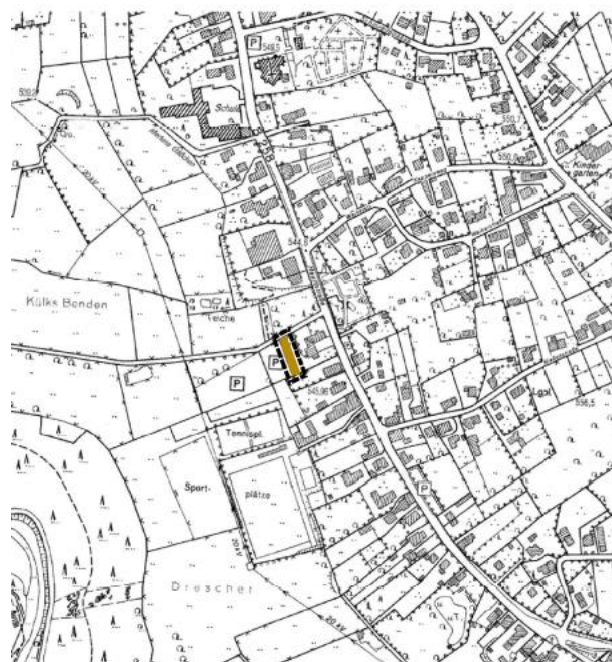
Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



Auszug 83. Änderung FNP

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen/ KRINGS)



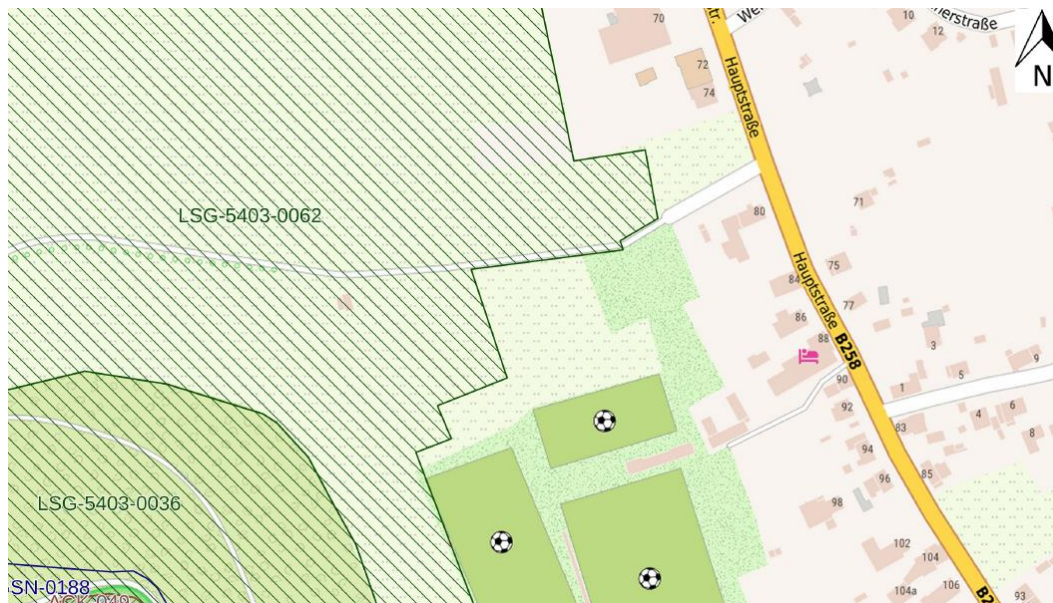
Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2.3 Landschaftsplan

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



Auszug aus dem Landschaftsplan

(Quelle: Geoportail Städteregion Aachen)

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. Da es sich bei dem Betrieb um einen reinen Dienstleister



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

handelt, der keinerlei Arbeiten auf dem Betriebsgelände durchführt und die geplante Halle ausschließlich zur Unterstellung von Fahrzeugen und Geräten dient, ist eine Einordnung des Betriebes vergleichbar mit einer Zimmerei nicht im Sinne der Lfd.-Nr. 189 des Abstandserlasses einzuordnen.

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 zwar zu, ist aber Anforderungen aus § 55 WHG vollumfänglich gegeben. aufgrund der zu erwarteten Belastung der Oberflächenwasser nicht umsetzbar. Die Einleitung dieser Oberflächenwässer ist neben der Einleitung der Schmutzwässer in die städtische Kanalisation zwingend erforderlich.

2.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden und 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.



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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.

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.



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 Schallimissionen entstehen nicht da es sich bei dem ansässigen Betrieb um einen Dienstleister für forstwirtschaftliche Leistungen im Wald handelt und keine Verarbeitung von Holz oder anderer Materialien im Plangebiet selbst stattfindet.

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).

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



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ 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 dazugehörenden 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.

6.6 Leitungsschutz

Da sich im Plangebiet eine Freileitung der Regionetz GmbH befindet, für die im Abstand von 5.00 m eine Schutzzone gilt, ist dieser Hinweis zu Arbeiten, die in der Nähe dieser Freileitung ist bei Unterschreitung eine Einweisung durch die Regionetz GmbH zwingend erforderlich. Auch deshalb ist vor Beginn der Bauarbeiten sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

7. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Antragsteller getragen.



Monschau, den 10. September 2019

.....
Dipl.-Ing. Ulrike Krings

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen Hauptstraße“

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss und
BERICHTIGUNG NACH § 13A BAUGB**

**Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau
am 10. September 2019**

- Inhalt:**
- 1. Planzeichnung 83.Flächennutzungsplanänderung –
bisherige Darstellung**
 - 2. Planzeichnung 83.Flächennutzungsplanänderung –
künftige Darstellung**
 - 3. Planzeichenerklärung**
 - 4. Begründung**



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Planzeichnung bisherige Darstellung





Stadt Mönchau

83. Flächennutzungsplanänderung „ Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Planzeichnung künftige Darstellung





Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gemischte Baufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Geltungsbereiches der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „ Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Begründung

INHALT Begründung

- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren
und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
 - 1.1 Anlass und Ziel
 - 1.2 Planaufstellungsverfahren
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
 - 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

- 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld

- 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
 - 3.1 Gemischte Bauflächen

- 4. Bodenordnung**

- 5. Umweltbelange**
- 6. Kosten**



Stadt Monschau 83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 Betriebsfläche für ein 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 bauplanungsrechtlichen Vorgaben 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 der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau und der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Halle geschaffen werden.



Bereich der 83.FNP-Änderung – Betriebshof Holzhandel

(Quelle: U. Krings)



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.2 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Vorhaben zur Errichtung einer Betriebshalle ist zunächst die Schaffung eines Baurechts verbunden.

Da ein Teil des Geländes derzeit die Darstellung im, für die Stadt Monschau geltenden Flächennutzungsplan „Grünfläche“ und „Verkehrsfläche“ aufzeigt, ist eine Änderung dieser Ausweisung erforderlich.

Die hierzu gestellte Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln vom 21.06.2018, die mit Schreiben vom 04.09.2018 positiv beschieden wurde, soll nun das Bauleitplanverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans und zur Änderung des Bebauungsplans Höfen Nr. 4, 9.Änderung „Hauptstraße“ durch die Stadt Monschau einleiten.

Dem Bau- und Planungsausschuss wurde der Planentwurf zur Beratung und zum Beschluss der Aufstellung und der Offenlage gemäß § 2 BauGB am 26.02.2019 vorgelegt.

Im Parallelverfahren ist ebenfalls mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses am 26.02.2019 die Anpassung des Flächennutzungsplans von „Grünfläche“ und „Verkehrsfläche“ in „Gemischte Baufläche“ eingeleitet worden.



Entwurf Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9.Änderung „Hauptstraße“
(Quelle: KRINGS- ARCHITEKTUR+ STADTPLANUNG)



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

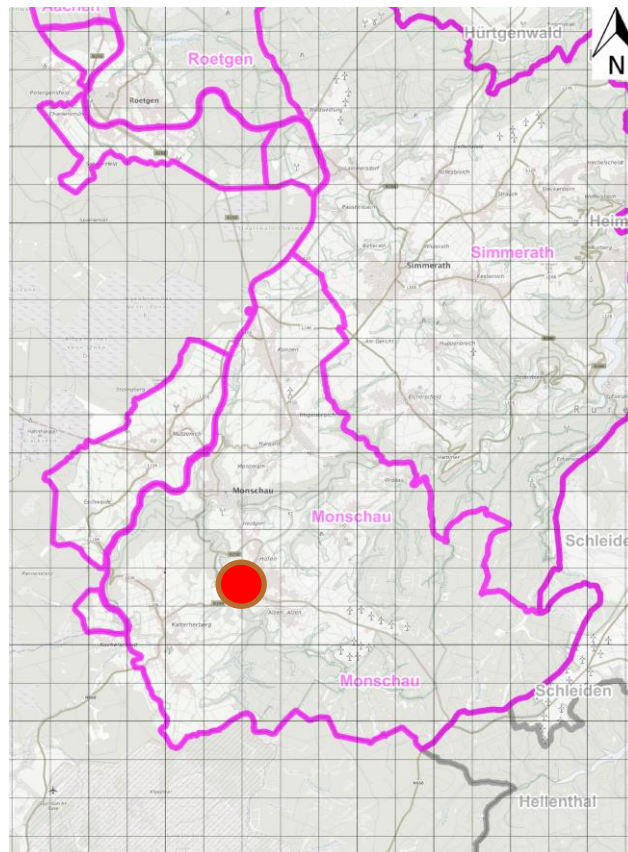
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen-Hauptstraße“ umfasst in der Gemarkung Höfen, Flur 13, den westlichen Teil des Flurstücks 252, eine ca. 200 qm große Fläche in der zentralen Ortslage von Höfen.

Die Fläche grenzt nördlich an einen Wirtschaftsweg und östlich an die gemischte Baufläche der Ortslage Höfen.

Westlich liegt die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene öffentliche Parkplatzfläche der Sportanlagen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen – Hauptstraße“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5000.



Lage im Raum

(Quelle: Geoportal/Städteregion Aachen)

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 95, Flur 13, Gemarkung Höfen.
- im Osten Rest aus Parzelle 252, Flur 13, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 97, Flur 13, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 251, Flur 13, Gemarkung Höfen.



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch eine Verkehrsfläche.
- im Osten durch den bebauten Grundstücksteil an der Bundesstraße B 258 „Hauptstraße“.
- im Süden durch ein bebautes Grundstück.
- im Westen durch einen öffentlichen PKW-Parkplatz.

1.4 Baulicher Bestand - 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 südwestlich befinden.

Weiter im Norden befindet sich das Nationalparkzentrum Höfen mit Gastronomie und Ausstellungsräumen.

Östlich und entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Hauptstraße“ B 258 befindet sich gemischte ein- und zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.



Luftbild Gebietsumfeld

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.5 Städtebauliche Konzeption

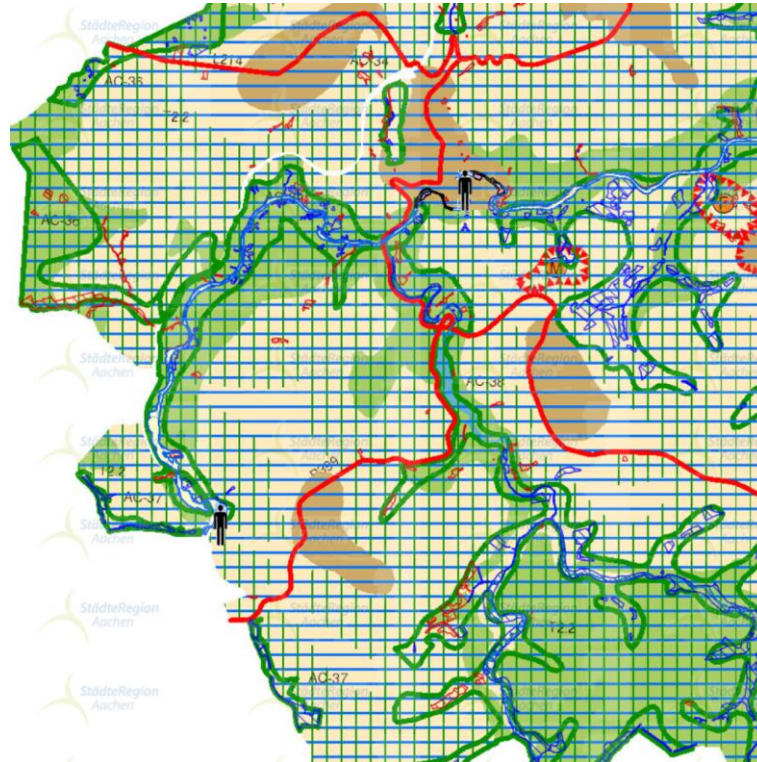
Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist, die vorbereitende Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“ so zu ändern, dass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

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

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung einer gemischten Baufläche im Sinne von § 5 Bau NVO sind damit erfüllt.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



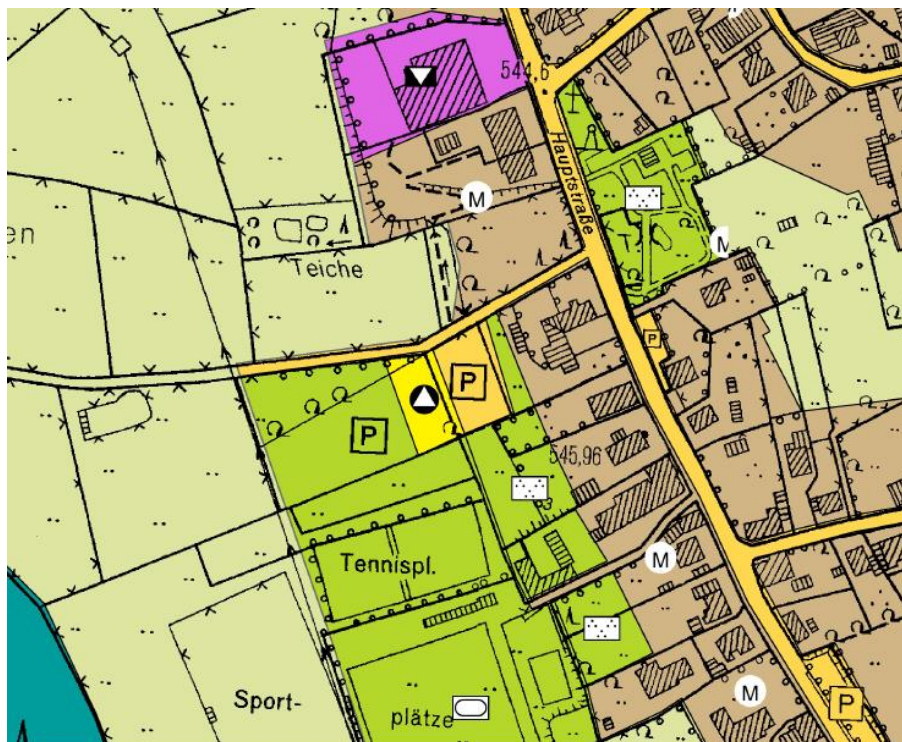
Stadt Monschau 83. Flächennutzungsplanänderung „ Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt 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 eigentums-rechtlichen 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: Geoportail Städteregion Aachen)

2.3 Landschaftsplan

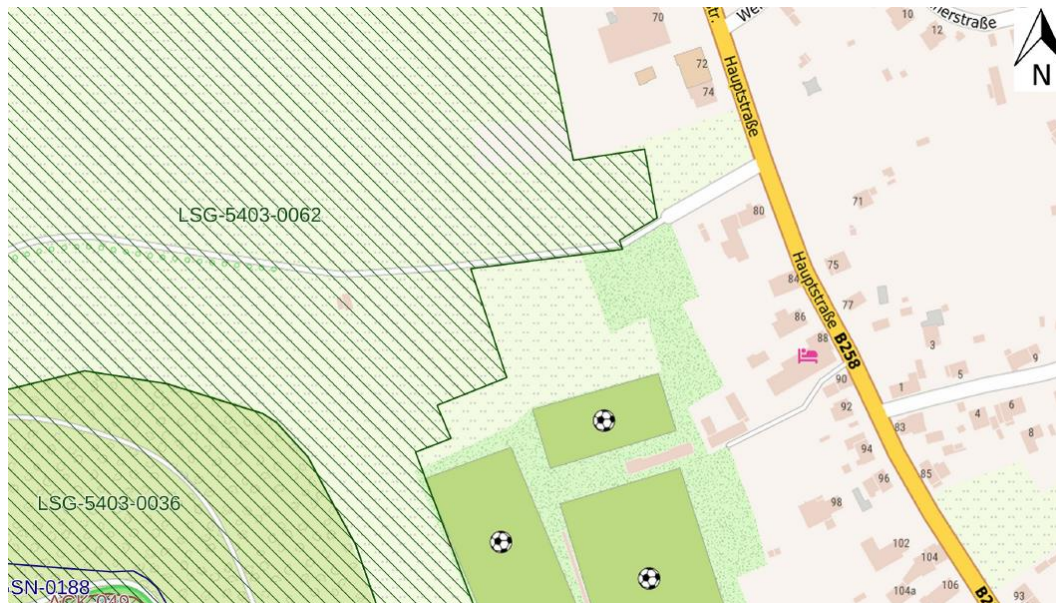
Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzausweisungen des Landschaftsplans " VI - 1.Änderung Monschau.



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Auszug aus dem Landschaftsplan

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld

Der Planbereich 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 eine öffentliche Grünanlage.

Die bisherige Nutzung des Plangebiets mit 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.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Gemischte Bauflächen

Die wesentliche Zielsetzung der Anpassung des Flächennutzungsplanes 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.



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung „ Höfen - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Zur Fortschreibung dieser Gebietsnutzung wird die Fläche des Planbereichs als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt.

4. Bodenordnung

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

5. Umweltbelange

Für die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist kein Umweltbericht erforderlich. Die Planung, die der Entwicklung des Innenbereiches 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 Schallimissionen entstehen nicht.

6. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Antragsteller getragen.



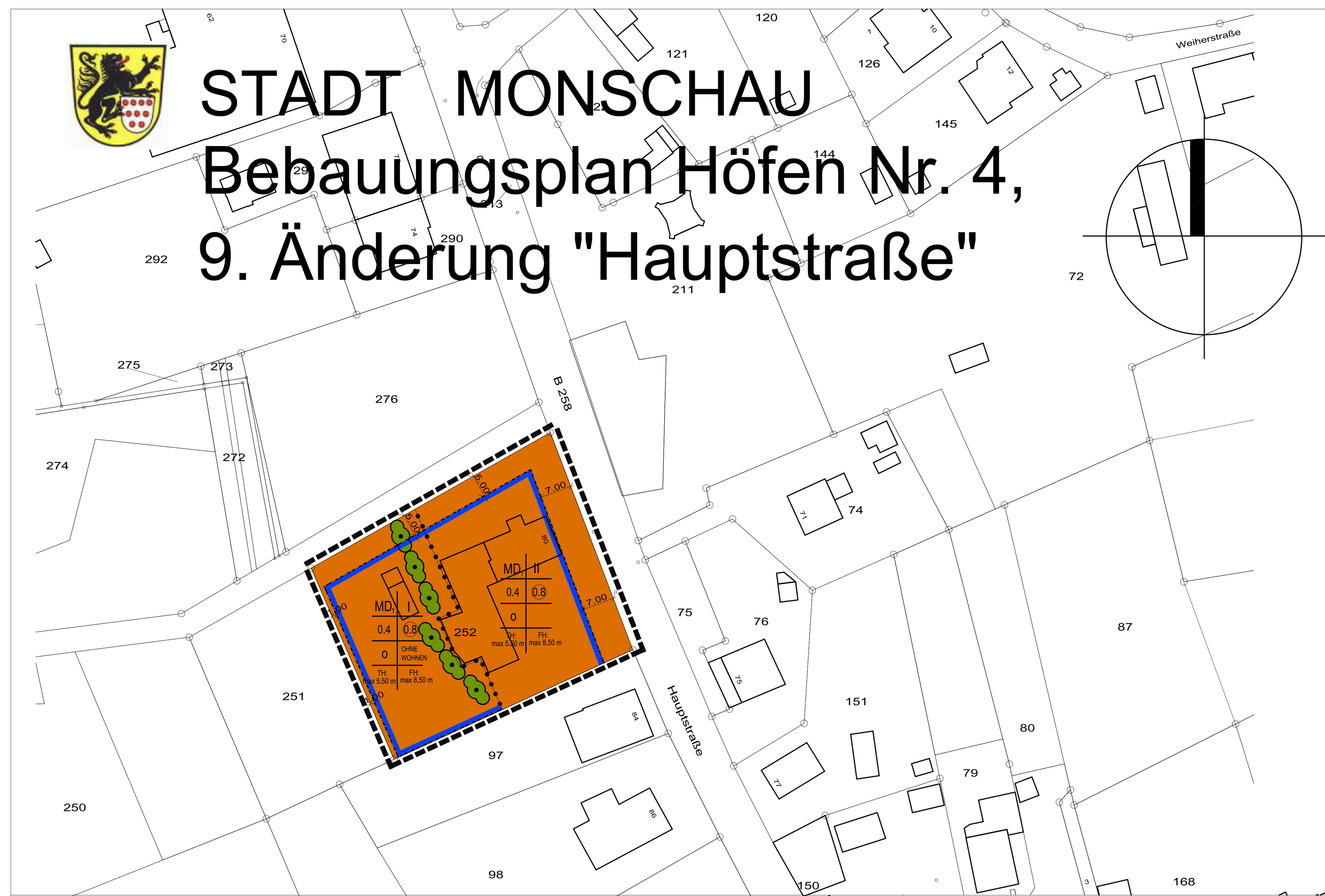
Monschau, den 10. September 2019

.....
Dipl.-Ing. Ulrike Krings



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 vombis zum durch Aushang 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 auszustellen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vomöffentlich aus bis zum Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den
(Bürgermeisterin)

Monschau, den
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vombisöffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 9. Änderung "Hauptstraße" in Kraft.

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)

Monschau, den
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESZETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
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 Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-ONRW - Landesbauordnung) vom 2018.....
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom

14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 326), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff).
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).

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 Baugesetzbuch - BauGB, § 1 - 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen (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
B Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

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

E Erhaltung, Rotbuchenwindschutzhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

D Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

D Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472.
Ausserdem werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

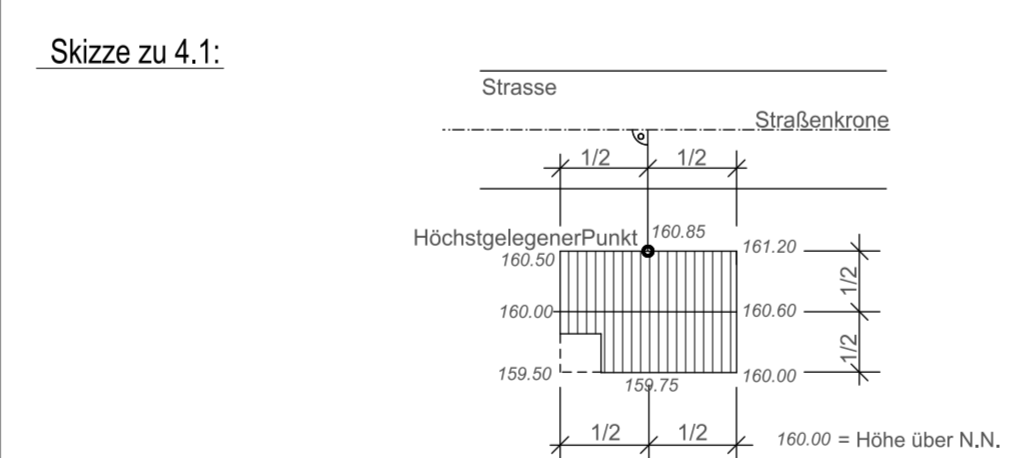
2. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die Größe der bebauten Grundstücke muß mindestens 600 m² betragen, bei Doppelhaushälften mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN SOWIE BAUWEISE

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in
- Einflurhäusern 3 Wohneinheiten
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2 Wohneinheiten
Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
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 (s. 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 Straßenkante - statt über natürlichem Gelände -, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkante. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußbodenfläche am nächsten liegt.



5. EINSCHRÄNKUNG VON GARAGEN STELLPLÄTZEN, EINFAHRTEN UND SONSTIGEN UNTERGEORDNETEN NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem, der Garagentüröffnung 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 5,00 m 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 Abschnitten 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- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzrichtungen und Böschungsauewen, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.

HINWEISE

1. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

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 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebemaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Bodenschutz
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderechtsbeiratsgemeinschaft Aachen), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) 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 800 m³ auf- oder einbringt 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 anzuzeigen.

4. Gestaltungsatzung
Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungsatzung.

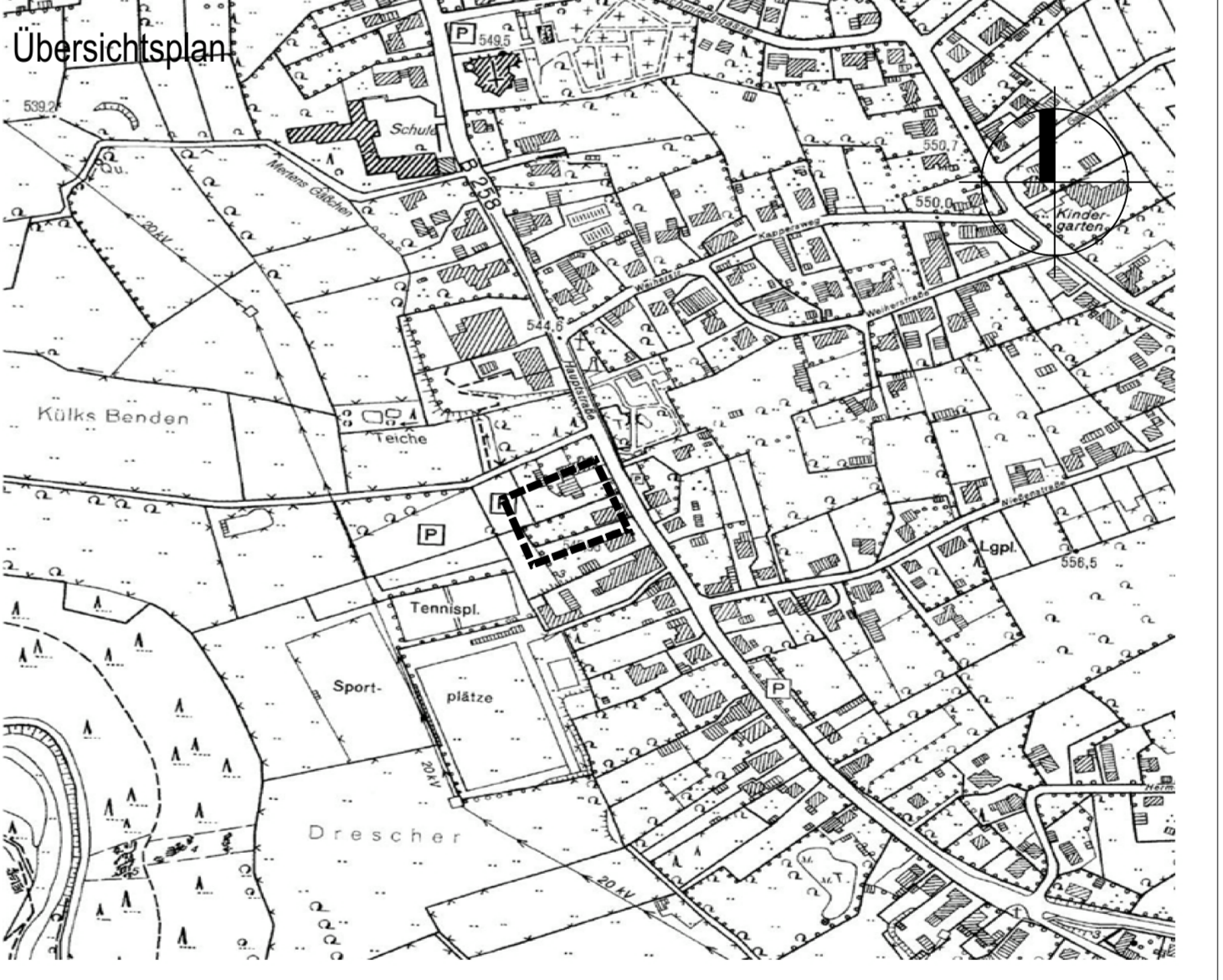
5. Gewässerschutz
Schmutzwasser:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Niederschlagswasser:
Für die Ableitung der Niederschlagswasser ist gemäß §§ 6,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrichtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.
Alle anfallenden Abwässer sind in den städtischen Kanal zu leiten.
Im Rahmen des Bauantrags ist die gesamte Entwässerung des Betriebes detailliert darzustellen. ¹

6. Laubgeschütz
Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung der Regionetz GmbH. Bei Arbeiten in der Nähe dieser Freileitung ist bei Unterschreitung eines Abstandes von 5,00 m eine Einweisung durch die Regionetz GmbH zwingend erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. ²

¹ Geändert nach Überlage aufgrund der Bauprogramme Städtischen Aachen, Umweltamt vom 22.05.2019
² Ergibt nach Überlage aufgrund der Bauprogramme Regionetz GmbH vom 23.03.2019

Erarbeitung des Bebauungsplans:
18-03-B

Rauchenauel 16 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621- 4402



STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN

Höfen Nr. 4, 9. Änderung

"Hauptstraße"

Gemarkung Kallherberg, Flur 14, Flurstücke 274 und Teil aus 331
M 1 : 500
gemäß § 13a BauGB
Satzungsbeschluss
10. September 2019





STADT MONSCHAU

83. Änderung Flächennutzungsplan "Höfen - Hauptstraße"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

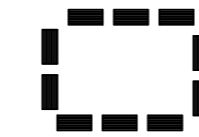
 Gemischte Baufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

 Grünflächen

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erarbeitung des Flächennutzungsplans:
18-03-B



Rauchenauel 16 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621- 4402

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, die 83. Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vombis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den

(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom.....bis..... öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt die 83. Flächennutzungsplanänderung in Kraft.

Monschau, den

(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Entwurf dieser Flächenänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Zeit vombis zum öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den

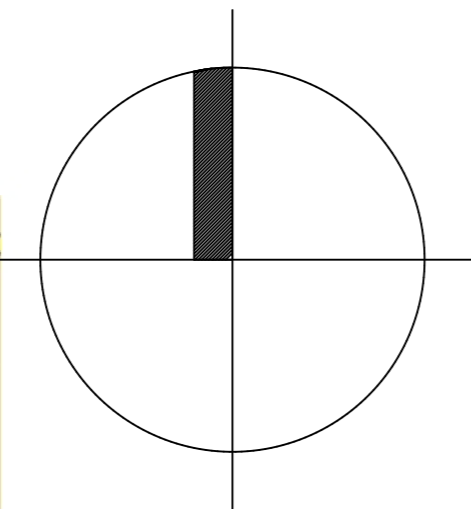
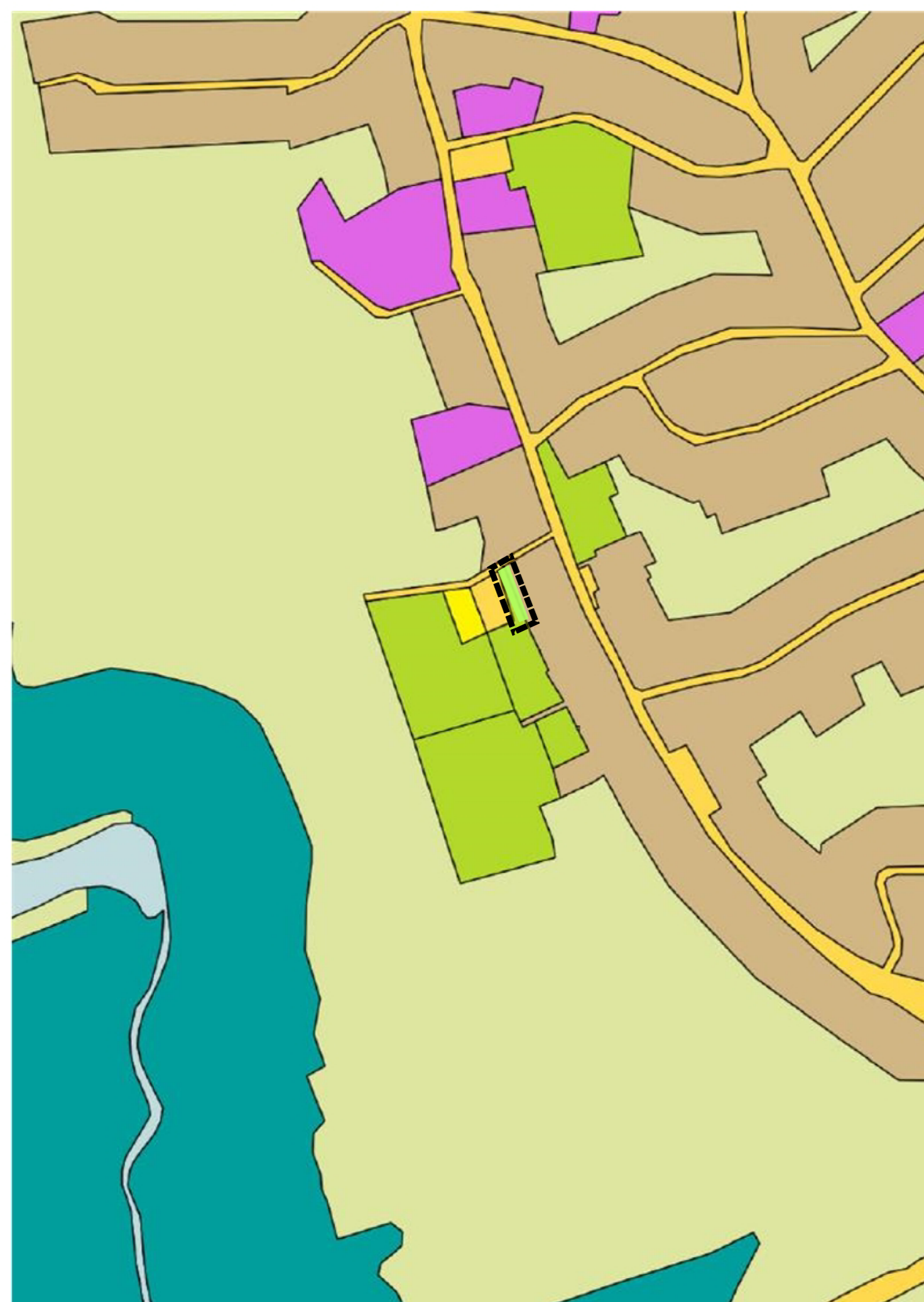
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat die 83. Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB festgestellt.

Monschau, den

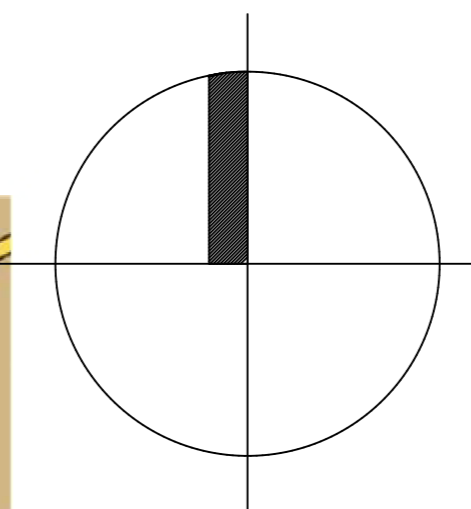
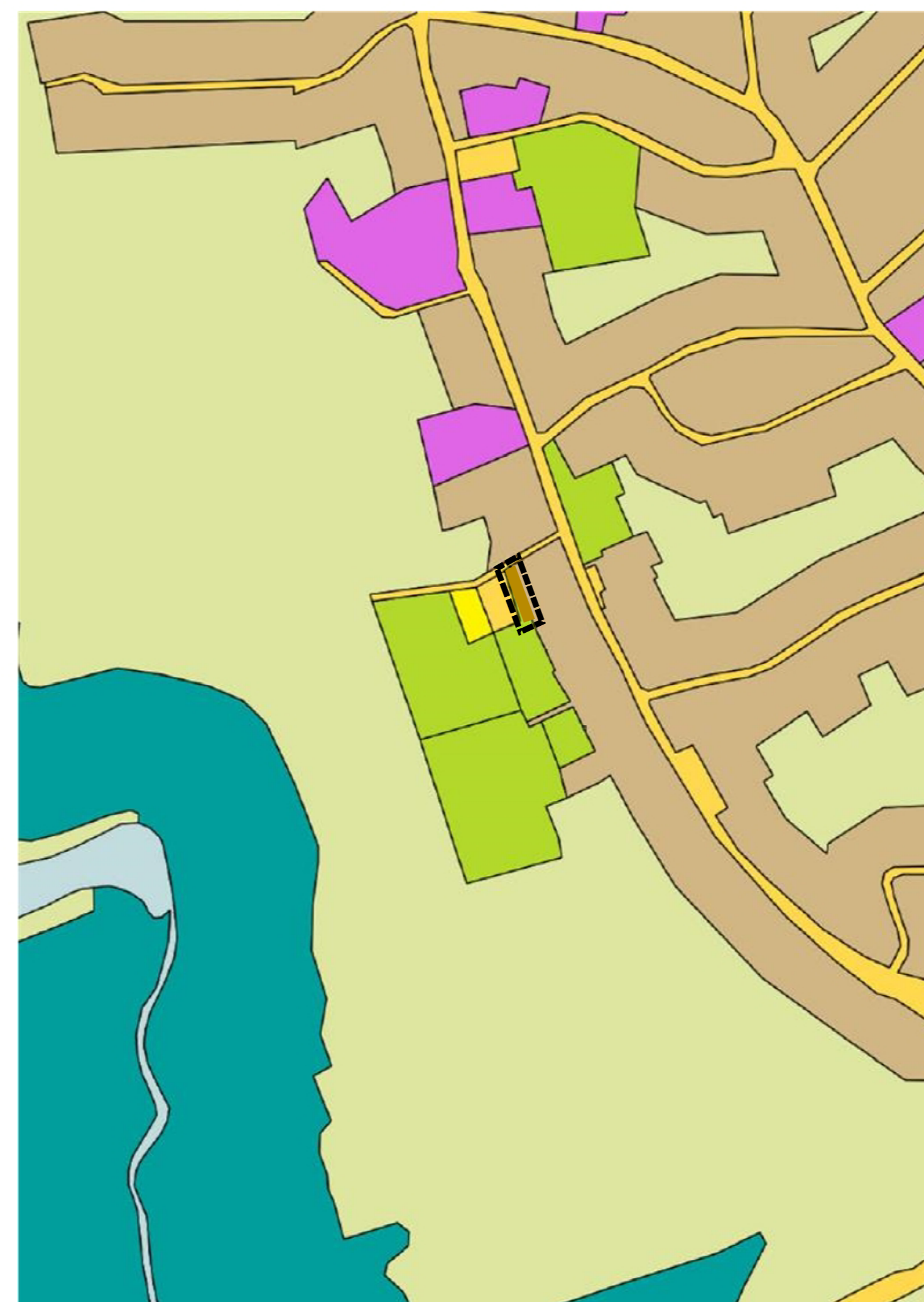
(Bürgermeisterin)

Bisherige Darstellung



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018

Künftige Darstellung



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018

Die Bezirksregierung Köln hat die 83. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vomAkt.-Z..... gem. § 6 BauGB genehmigt.
Der Genehmigungsbescheid wurde in der Zeit vombis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den

(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) 2018
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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)



Stadt Monschau

83. Flächennutzungsplanänderung

"Höfen - Hauptstraße"

Gemarkung Kalterherberg, Flur 14, Flurstücke 274 und Teil aus 331

M 1 : 5000

Satzungsbeschluss

10. September 2019



StädteRegion · Aachen · 52090 Aachen

Stadt Monschau
Rathaus
Laufenstraße 84
52156 Monschau

**BP Nr. 4, 9. Änderung Höfen
Stadt Monschau – Hauptstraße –
Schreiben der Stadt Monschau vom 28.03.2019**

Sehr geehrter Herr Dicks,

die StädteRegion Aachen nimmt zum genannten Bauleitplan wie folgt Stellung:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abwässer sind in den städtischen Kanal zu leiten.

Im Rahmen des Bauantrages ist die gesamte Entwässerung des Betriebes detailliert darzustellen.

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

Immissionsschutz:

Es bestehen Bedenken.

Begründung:

Der Anlass der Planung wird unter 1.1 „Anlass und Planung“ beschrieben.

Bei der beschriebenen Tätigkeit handelt es sich offensichtlich um die Verarbeitung von Holzstämmen zu Brennholz, was aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vergleichbar mit den Tätigkeiten einer Zimmerei im Sinne der Lfd.-Nr.: 189 des Abstandserlasses NRW ist.

Der Städteregionsrat

**A 70.5
Mobilität, Klimaschutz und
Regionalentwicklung**

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2528

Telefax
0241 / 5198 - 82528

E-Mail
Ruth.Roelen@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Ruth Roelen

Zimmer
F 204

Aktenzeichen
RR

Datum
22.05.2019

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Bürgertelefon
0800 / 5198 000
Internet
<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 PBNKDEFF
IBAN DES237010050
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.
* **Elektronischer Zugang zur
StädteRegion Aachen**
Bitte beachten Sie die Hin-
weise unter
www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Dies wird im Abstandserlass wie folgt erläutert:

Auf Zimmereiplätzen werden unter Überdachungen oder im Freigelände Dachkonstruktionen zugeschnitten und bearbeitet. Hierfür kommen vornehmlich Kreissägen, Fräsen, Bohr- und Hobelmaschinen zum Einsatz. Nach der Bearbeitung werden die Hölzer zur Baustelle transportiert.

Die Schalleistungspegel der Holzbearbeitungsmaschinen liegen bei 100 dB(A). Auch das An- und Abfahren des Holzes mit Lastkraftwagen sowie die Be- und Entladevorgänge sind mit Geräuschentwicklung verbunden.

Die Maschinen werden nur tagsüber und dann nur zeitweise betrieben. Die Kraftfahrzeugbewegungen und Ladevorgänge finden nur kurzzeitig statt. Trotzdem ist ein Schutzabstand von 200 m erforderlich.

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung beträgt ca. 20 m, so dass der erforderliche Abstand nicht gegeben ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kern unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2152 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Thomas Pilgrim)



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Monschau
FB I.1
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 54.02.08/09(152/153/19)/VE/4402
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 24.04.2019

83. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan 4, 9. Änderung Höfen „Hauptstraße“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 28.03.2019 (Posteingang: 17.04.2019); Az: TÖB HÖF4_9.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unter der Voraussetzung, dass die Erschließung des Holzhanels über die Stichstraße (zum öffentlichen Parkplatz) erfolgt und die Sichtfelder im Einmündungsbereich B 258/ Stichstraße von sämtlichen Hindernissen freigehalten werden, bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken.

Die Zuständigkeit bzgl. der Sichtdreiecke richtet sich nach § 1 Straßenkreuzungsverordnung NRW. Demnach liegt die Zuständigkeit beim Träger der untergeordneten Straße.

dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder

- für die Haltesicht,

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3333
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

- für die Anfahrtsicht sowie
- für Überquerungsstellen.

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marlis Hess



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Monschau
Frau Sabine Carl
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/hck

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
TÖB HÖF4_9. Änd.
28.03.2019

Aachen,
24. Mai 2019

Bauleitplanung

hier: 9. Änderung des Bebauungsplans Höfen Nr. 4 „Hauptstraße“

Guten Tag Frau Carl,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Rötting', written in a cursive style.

Fritz Rötting
Geschäftsführer

Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 - Planung, Hochbau
z. Hd. Frau Carl
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Ihr Zeichen: TÖB HÖF4_9.Änd

Rudolf Meeßen
Planung und Bau
Tel. 0241 41368-5527
Fax. 0241 -
rudolf.meessen@regionetz.de
regionetz.de

Aachen, den 23.05.2019

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

hier: Ihr Schreiben vom 28.03.2019

Sehr geehrte Frau Carl,

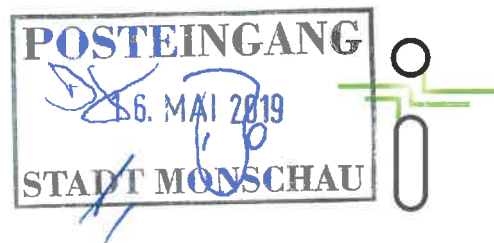
in dem vom Bebauungsplan Nr. 4 betroffene Grundstücksfläche befindet sich eine Freileitung der Regionetz GmbH. Bei Arbeiten in der Nähe der Freileitung ist bei Unterschreitung eines Abstandes von 5m eine Einweisung durch die Regionetz GmbH zwingend erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (planauskunft@regionetz.de)

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Rudolf Meeßen
Planung und Bau PB-Z

Regionetz GmbH
Dienstszitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. 0241 41368-5527
Rudolf.Meessen@regionetz.de
www.regionetz.de



Westnetz GmbH · Neue Jülicher Straße 60 · 52353 Düren

Stadt Monschau
FB I. 1 – Planung/Hochbau
Sabine Carl
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Regionalzentrum

Westliches Rheinland

Ihre Zeichen	TÖB HÖF4_9. Änd.
Ihre Nachricht	28.03.2019
Unsere Zeichen	DRW-F/WP/DN/Ma
Name	Helmut Maaßen
Telefon	02421 47 2920
Telefax	02421 47 2032
E-Mail	helmut.maassen@westnetz.de

Düren, 15. Mai 2019

Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung "Hauptstraße"

Sehr geehrte Frau Carl,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i. A. Frank Wergen

i. A. Helmut Maaßen

Anlage(n):

Westnetz GmbH

Neue Jülicher Str. 60 · 52353 Düren · T +49 2421 47-00 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung Dr. Jürgen Gröner · Dr. Stefan Küppers · Dr. Achim Schröder · Jürgen Wefers
Sitz der Gesellschaft Dortmund · Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719
Bankverbindung Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00
Gläubiger-IdNr. DE05ZZZ00000109489 · USt-IdNr. DE813798535





unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau
Frau Sabine Carl
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Bearbeiter(in): Frau Büscher
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-151
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 346723

Datum
14.05.2019

Seite 1/1

Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung "Hauptstraße"

Sehr geehrte Frau Carl,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czernin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de



Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung, Hochbau
Frau Sabine Carl
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Lock / bü

Durchwahl: 16

Fax : 66

Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de

19_069_Stadt Monschau_BP Höfen Nr. 4, 9.Änd. Hauptstraße.docx

Düren 06.05.2019

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB

Ihr Schreiben vom 28.03.2019 – TÖB HÖF 4_9. Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Lock

Von: "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
CC: "Gier, Dr. Fabian" <fabian.gier@bezreg-koeln.nrw.de>
Datum: 08.05.2019 15:19
Betreff: Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung "Hauptstraße"

Ihr Schreiben vom 28.03.2019
Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung "Hauptstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,
von Seiten des Dezernates 54 (Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz)
ist keine Betroffenheit erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,
52066 Aachen
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4068
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879
mailto:hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**
Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019

Stadt Monschau
Laufenstr. 84
52156 Monschau



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504- 4597
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Nur per E-Mail sabine.carl@stadt.monschau.de

Aktenzeichen

Bearbeiter/-in

Bonn,

45-60-00 /K-III-563-19

Herr Nogueira Duarte Mack

24. April 2019

BETREFF

Anforderung einer Stellungnahme;

hier: 9.Änderng des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hauptstr.", OT Höfen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

BEZUG

Ihr Schreiben vom 28.03.2019 - Ihr Zeichen TÖB HÖF 4_9.Änd

ANLAGE

- / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Sabine Carl - Bebauungsplan Höfen Nr.4,9.Änderung, Ihr Schreiben vom 28.03.2019, Ihr Zeichen: TÖB HÖF 4,_9.Änd.

Von: "Ludes, Torsten" <torsten.ludes@lvr.de>
An: "'Sabine.carl@stadt.monschau.de'" <Sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Freitag, 3. Mai 2019 09:35
Betreff: Bebauungsplan Höfen Nr.4,9.Änderung, Ihr Schreiben vom 28.03.2019, Ihr Zeichen: TÖB HÖF 4,_9.Änd.

Sehr geehrte Frau Carl,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Torsten Ludes

Landschaftsverband Rheinland
Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice
Kennedy-Ufer 2
50679 Köln

Tel: [0221/809-4228](tel:0221/809-4228)
Fax: [0221/8284-4806](tel:0221/8284-4806)
E-mail: Torsten.Ludes@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

03.05.2019

Seite 1 von 2

Stadt Monschau
FB I.1 Planung, Hochbau
Frau Carl
Laufenstr. 84

Aktenzeichen
TÖB HÖF4_9.Änd

52156 Monschau

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter
Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34436

Fax 0241/9577-34405

E-Mail

Ute.Zimutta

@polizei.nrw.de

Dienstgebäude
Jesuitenstraße 5
52062 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel
Buslinien
25, 35, 45, 55 und 65
Haltestelle
Brand

Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung ‚Hauptstraße‘

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Städtebauliche Kriminalprävention – Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Carl,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen aus kriminal-
präventiver Sicht keine Bedenken.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung
von Gebäuden einbezogen werden können, sollten Architekten/-
innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen (Mechanik / Über-
fall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) bereits in der
Planungsphase von Neubauten mit berücksichtigt wird, sind die
Kosten deutlich niedriger als bei einer Nachrüstung der vorhan-
denen Elemente.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage,
Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönli-
chen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell und objektiv von
uns durchgeführt.

Lieferanschrift

Hubert-Wienen-Straße 25
52070 Aachen

Telefon 0241/95770

Fax 0241/9577-20555

poststelle.aachen@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/aachen

Zahlungen an

Landeskasse Düsseldorf

Helaba

IBAN

DE34 3005 0000 0000 0965 60

BIC

WELADED3333

Durch textlichen Hinweis z. B. im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstr. 5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 – 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de) hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

- Zimutta -

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

- Zimutta -

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG
GEM. §§ 3 II UND 4 II BAUGB
ZUM

83. Flächennutzungsplanänderung „Höfen Hauptstraße“ und Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 22.05.2019

Die Städteregion Aachen nimmt zu diesem Bauleitplan wie folgt Stellung:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Schmutzwässer sind in den Kanalisation zu zuleiten.

Im Rahmen des Bauantrages ist die gesamte Entwässerung des Betriebs detailliert darzustellen.

Immissionsschutz:

Es bestehen Bedenken.

Der Anlass der Planung wird unter 1.1 „Anlass und Planung“ beschrieben.

Bei der beschriebenen Tätigkeit handelt es sich offensichtlich um die Verarbeitung von Holzstämmen zu Brennholz, was aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vergleichbar mit den Tätigkeiten einer Zimmerei im Sinne der Lfd.-Nr.: 189 des Abstandserlasses ist.

Dies wird im Abstandserlass wie folgt erläutert:

Auf Zimmereiplätzen werden unter Überdachungen oder im Freigelände Dachkonstruktionen zugeschnitten und bearbeitet. Hierfür kommen vornehmlich Kreissägen, Fräsen, Bohr- und Hobelmaschinen zum Einsatz. Nach der Bearbeitung werden die Hölzer zur Baustelle transportiert.

Die Schalleistungspegel der Holzbearbeitungsmaschinen liegen bei 100 dB(A).

Auch das An- und Abfahren des Holzes mit Lastkraftwagen sowie die Be- und Entladevorgänge sind mit Geräuschentwicklung verbunden.

Die Maschinen werden nur tagsüber und dann nur zeitweise betrieben. Die Kraftfahrzeugbewegungen und Ladevorgänge finden nur kurzzeitig statt. Trotzdem ist ein Schutzabstand von 200 m erforderlich.

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung beträgt ca. 20 m, so dass der erforderliche Abstand nicht gegeben ist.

Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Der in der Planung enthaltene Hinweis zum Gewässerschutz wird entsprechend geändert.



Stellungnahme A70 Umweltamt - Immissionsschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Holzhandel. Das Holz wird aus dem Wald zum Sägewerk/Kunden transportiert und nicht im Plangebiet weiter verarbeitet.

Es werden Arbeiten in Form von forstwirtschaftlichen Dienstleistungen, Pflanzen, Holzernte, Leitungsfreischnitt, Zaunbau usw. erbracht. Diese Arbeiten erfolgen alle außerhalb des Plangebiets. Es wird keine Verarbeitung von Holz auf dem Grundstück durchgeführt.

Die Planung dient der Errichtung einer Unterstellhalle für die Geräte und Fahrzeuge, die nicht im Einsatz im Wald sind.

Außerdem ist ein kleinerer Schuppen für die Trocknung von Hackschnitzeln geplant, von dem keine Schallimmissionsrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Das auf dem Grundstück befindliche Scheitholz dient dem Eigenbedarf für die Feststoffbrennstellen der Wohnungen und der Werkstatt/Büros der vorhandenen Gebäude. Demnach ist eine Einordnung des Betriebes immissionsschutzrechtlich nicht vergleichbar mit einer Zimmerei und deshalb auch nicht im Sinne der Lfd.-Nr. 189 des Abstandserlasses einzuordnen.

1.2 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Schreiben vom 24.04.2019

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sofern die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen L 214 / Trift und L 214 / im Zäunchen dauerhaft von Hindernissen freigehalten werden (Zuständigkeit obliegt dem Träger der untergeordneten Straße, s. § 1 Abs. 3 Straßenkreuzungsverordnung).

Das die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL-Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für:

- Die Haltesicht
- die Anfahrtssicht
- Überquerungsstellen

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW:

Die Erschließung des Plangebiets wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Monschau

83. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.3 Regionetz GmbH– Schreiben vom 23.05.2019

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine Freileitung der Regionetz GmbH. Bei Arbeiten in der Nähe der Freileitung ist bei Unterschreitung eines Abstandes von 5 m eine Einweisung durch die Regionetz GmbH zwingend erforderlich.

Es wird gebeten, dass die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planungsunterlagen bei der Regionetz GmbH einholt (planauskunft@regionetz.de)

Stellungnahme Regionetz GmbH:

Um einen ordnungsgemäßen Umgang mit den Leitungen der Regionetz GmbH zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen.

1.4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Schreiben vom 24.04.2019

Es gibt keine Bedenken oder Einwände. Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird um Zusendung der Planunterlagen zur Einzelfallprüfung gebeten.

Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

Es sind voraussichtlich keine Gebäude höher als 30 m vorgesehen.

1.5 Polizeipräsidium Aachen– Schreiben vom 03.05.2019

Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.

Damit einbruchshemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, sollten Architekten/-innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen (Mechanik/Überfall- und Einbruchsmeldetechnik, Beleuchtung etc.) bereits in der Planungsphase von Neubauten mit berücksichtigt wird, sind die Kosten deutlich niedriger als bei einer Nachrüstung der vorhandenen Elemente.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell und objektiv von der Polizeibehörde durchgeführt.

Durch textlichen Hinweis z.B. im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung – KK44-Jesuitenstr.5, 52062 Aachen, Tel. 0241-9577-34401 oder per Email hingewiesen werden.

Stellungnahme Polizeipräsidium Aachen:

Die Regulierung der Ausstattung von Gebäuden, auch hinsichtlich des Sicherheitsaspekts ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. In der Anlage zu den später zu erteilenden Baugenehmigungen wird grundsätzlich immer auch über die empfohlene



Stadt Monschau
83. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
Höfen Nr. 4, 9. Änderung „Hauptstraße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

*Sicherheitsausstattung informiert.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.