

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Höfen an der Gemeindestraße Alzerplatzweg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst ein Teil des Grundstückes der Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26 welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1500 m².

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 6 stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufensters setzt der Bebauungsplan eine maximale zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Ebenfalls festgesetzt sind im Norden, Osten und Süden Pflanzstreifen von 5,00 Meter Breite und im Westen von 3,00 Meter Breite.

Durch die Pflanzstreifen ist die Nutzung des Grundstückes stark eingeschränkt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 ist beabsichtigt, die 5,00 Meter breiten Pflanzstreifen im Norden, Osten und Süden zu entfernen, um einen fließenden Übergang zur Restfläche des Grundstückes zu schaffen.

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

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB durchzuführen. Infolgedessen kann gem. § 13 II BauGB auf die frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden und unmittelbar die Beteiligung gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchgeführt werden.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

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

D. RECHTSLAGE

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


(Ritter)

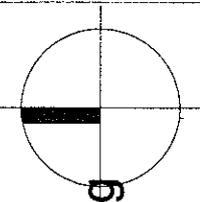
Anlagen:
Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung

"Alzerplatzweg"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO - Gew09
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO - Gew03



MISB 001 bebaubare Nutzung
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 9 BauNVO

Zweiter Vollgeschoss als Wohnraum

Baureife, Baugrunderhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauNVO

Regenrinne § 21.3 BauNVO

Leiste und Doppelhaushälfte

Sonstige Planzeichen

Grund der öffentlichen Grünflächen des Baugebietes I

Abgrenzung von Flächen mit Beschränkung für die Errichtung von Gebäuden sowie von Grünflächen

Erste Bauweise mit Durchfahrern

Textliche Festsetzung

A. Planungsergänzende Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet M03

Nach Absatz 4 des nach § 9 Abs. 3 der BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind die nach § 9 Abs. 3 der BauNVO festgesetzten Höchstbauhöhen zu berücksichtigen.

Die Größe der bebauten Grundstücke darf höchstens 800 qm bei Doppelkettennutzung 400 qm je Doppelhaushälfte

Die Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten

Die Höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

Doppelkettennutzung 2

Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet

4.1 ERDGESCHOSS/USBOBELNÜHNE

Die Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Der Höhenlage der Erdgeschossdecken darf höchstens 0,75 m über dem Gelände liegen.

Bebauungsplan Höfen

Nr. 6 – 2.Änderung

„Alzerplatzweg“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 11.November 2014

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 2. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 3. Planzeichenerklärung
 4. Textliche Festsetzungen
 5. Begründung

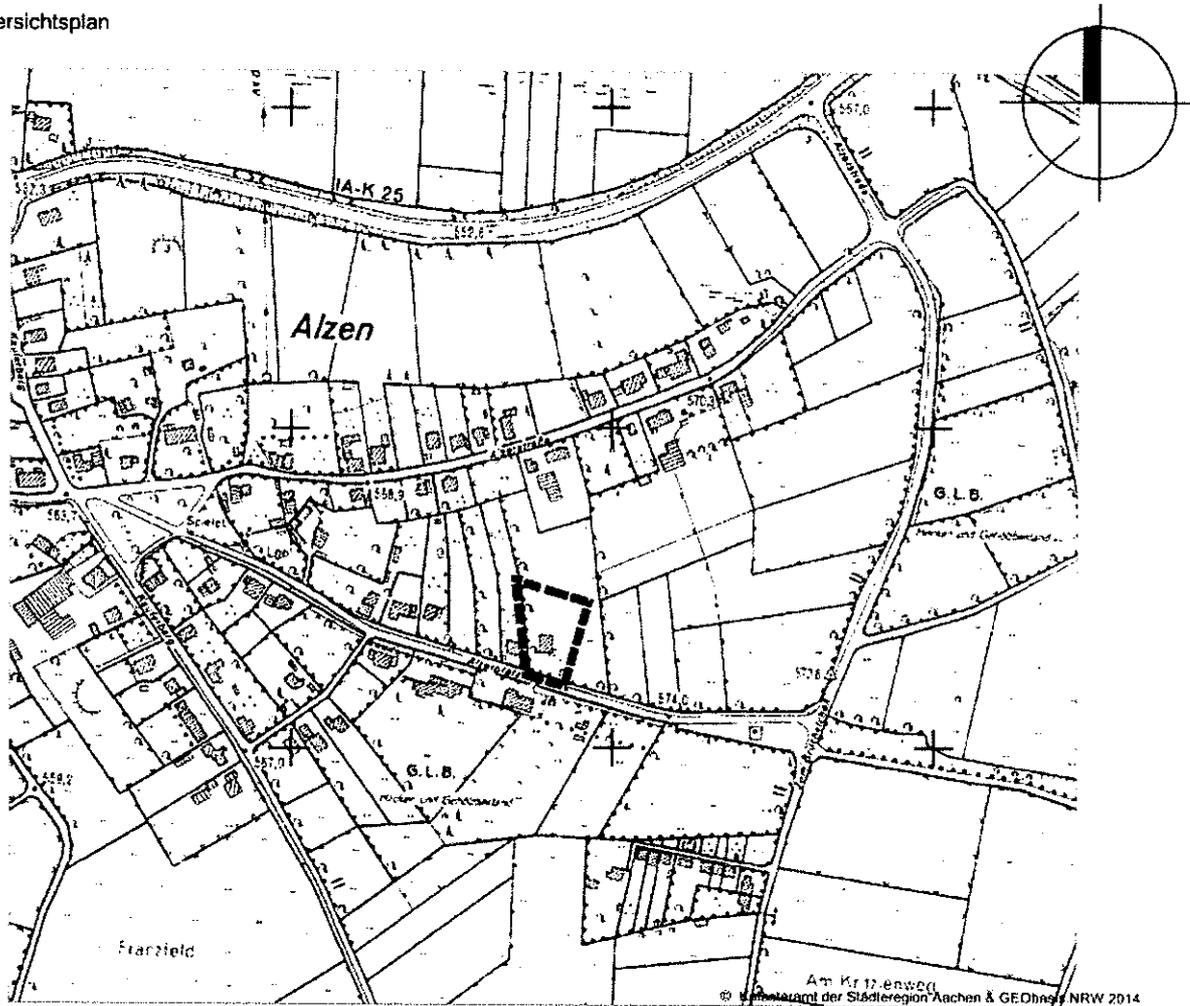


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr.6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 1: Übersichtsplan

Übersichtsplan

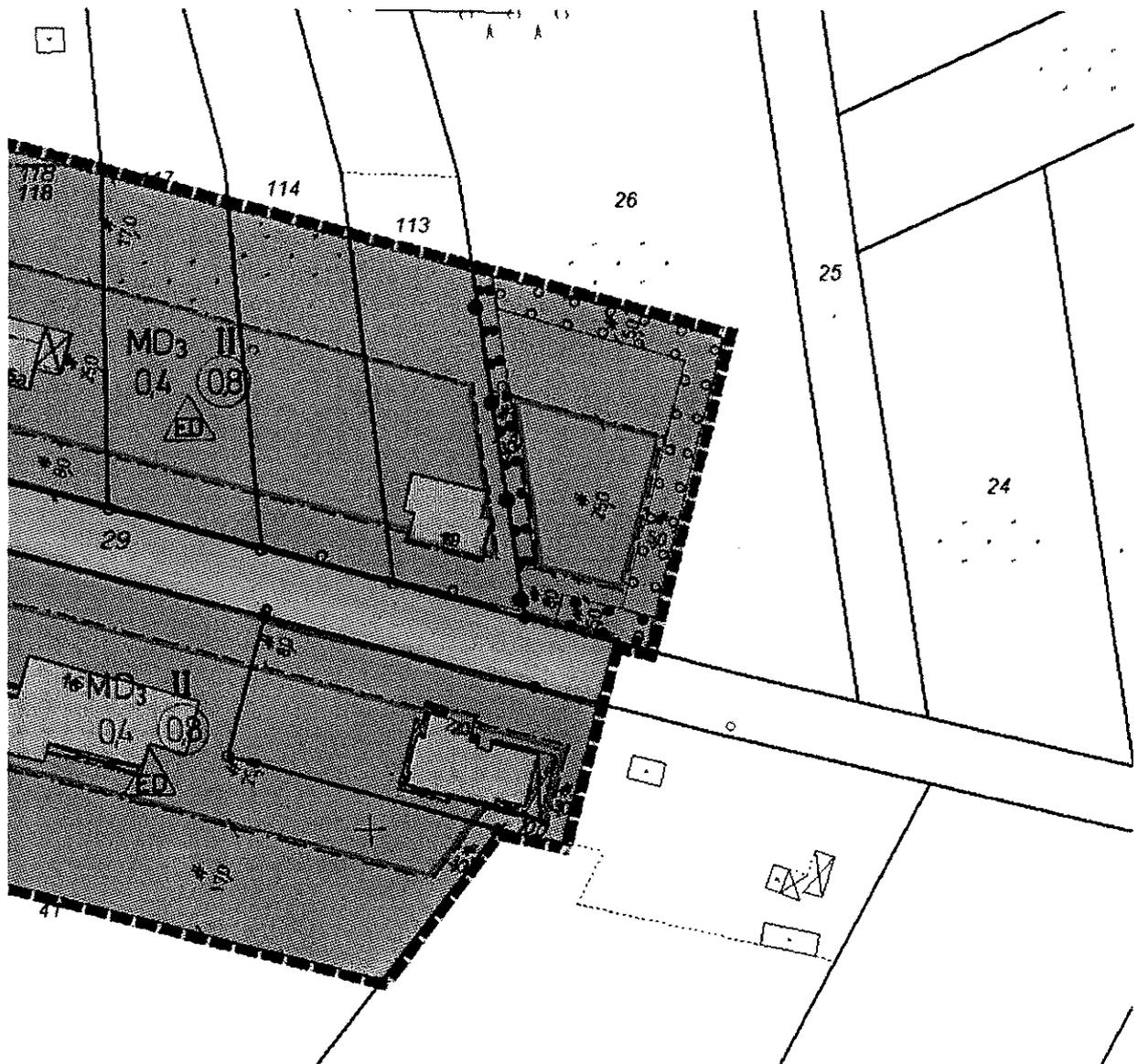




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr.6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 3: Planverkleinerung bisherige Festsetzungen





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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 3: Planverkleinerung künftige Festsetzungen





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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 3: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
mit Nutzungseinschränkung

Mass der baulichen Nutzung

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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

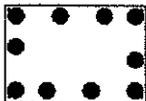


Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen



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



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



Erhalt: Rotbuchenhecke mit Durchwachsern



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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD3

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betrieben der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige nicht 1 störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

2. Größe der Baugrundstücke

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muß mindestens 600 qm betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 qm je Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie Bauweise

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern 3
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2.

Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet

4.1 ERDGESCHOSSFUSSBODEN-HÖHE

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

Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am Höchsten liegt (siehe Skizze).

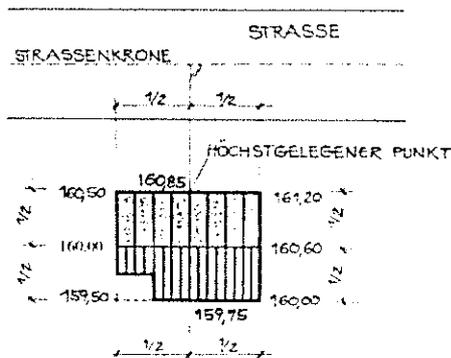
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußboden-Fläche am nächsten liegt.



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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Skizze zu 4.1:



160,50 = HOHE Ü. NN

4.2 TRAUFG- UND FIRSHÖHE

Zulässig ist

- für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m,
- für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10 m,
- für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit einer einseitig geschosshohen Wand über der ersten Geschossdecke und einem Drempel bis höchstens 1,25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70 m. Zulässig sind auch -abweichend von der vorgenannten Festsetzung- die First- bzw. Traufhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

Drempel bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen baulichen Anlagen über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude- Außenwand.

5. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn-, und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

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



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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

B. Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplans

2. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

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

3. Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

4. Externer Ausgleich

Zu diesen Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26.

Monschau, den 11.November 2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 5: BEGRÜNDUNG

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption

 - 3. Begründung der Planinhalte**

 - 4. Bodenordnung**

 - 5. Umweltbelange**

 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Geologie
 - 6.4 Externer Ausgleich

 - 7. Kosten**



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

1. **Allgemeine Vorgaben**

1.1 Verfahrensstand

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1509) – Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind somit nicht zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf des Bauungsplanes Höfen Nr.6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“ soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 11. November 2014 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Höfen-Alzen an der Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr.6 – 2.Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

- Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:
- im Norden Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
 - im Osten Teil aus Parzelle 26 , Flur 8, Gemarkung Höfen.
 - im Süden Parzelle 29, Flur 8, Gemarkung Höfen.
 - im Westen Parzelle 113 , Flur 8, Gemarkung Höfen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca 1500 m².

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstücksparzelle in der Ortsrandlage der Ortslage Höfen-Alzen, die mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist.

Das Gelände ist eben.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge einer ca 2.00 m hohe Rotbuchenschnitthecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca 1.50 m hohe Rotbuchenschnitthecke mit ca 30 Jahre alten Durchwachsern.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch Wiesenfläche.
- o im Osten durch Wiesenfläche.
- o im Süden durch die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.
- o im Westen durch ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2.Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 8.00 m und 33.00 m setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

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

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

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



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

2.2 Städtebauliche Konzeption

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

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

3. Begründung der Planinhalte

Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einem Teil einer bebauten Parzelle, die über die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“ erschlossen ist. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht ein Eingriff in Natur und Landschaft einher weil wesentliche Festsetzungen zu Anpflanzgeboten der rechtsgültigen Planung im vorliegenden Entwurf entnommen wurden. Deshalb liegt diesem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei der diese Änderung ökologisch bewertet und Ausgleichsmaßnahmen extern auf der Restparzelle 26 nördlich und östlich des Planbereiches vorsieht.

6. Hinweise

6.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Weil der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Festsetzungen zum Ausgleich des durch die vorliegende Planung entstandenen Biotopwertdefizits trifft ist dieser Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

6.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

6.4 Externer Ausgleich

Da zu diesem Bebauungsplan ein externer Ausgleich des entstandenen Biotopwertdefizits außerhalb des Plangebiets gehört ist dieser Hinweis in die Planung übernommen worden.

7. Kosten

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

Monschau, den 11.November 2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



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

Stadt Monschau

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

11. November 2014



KRINGS

Architektur + Stadtplanung

52156 Monschau – Trierer Straße 48-50

Tel.: 02472 - 970 1330 | 0171-4118786



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

Inhalt:

- 1. Lage u. Grösse des Plangebietes**
- 2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**
- 3. Vorhandenes Planungsrecht**
- 4. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft**
 - 4.1 Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (z. Zt. § 34 BauGB)
 - 4.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – 2. Änderung
 - 4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet
 - 4.4 Tabelle D - Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
 - 4.5 Tabelle E - Zustand der Ausgleichsfläche gem. den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
 - 4.3 Tabelle F - Gesamtbilanz Plangebiet/Ausgleichsfläche
- 5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen**
 - 5.1 Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind
- 6. Anlagen (Planunterlagen)**
 - 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A Plangebiet
 - 6.2 Massnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B
 - 6.3 Bestandsplan zu Tabelle C Bestand Externe Ausgleichsfläche
 - 6.4 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Tabelle D



Stadt Monschau

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

1. Lage u. Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Höfen-Alzen an der Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 26 , Flur 8, Gemarkung Höfen.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Osten Teil aus Parzelle 26 , Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 29, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 113 , Flur 8, Gemarkung Höfen.

2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstücksparzelle in der Ortsrandlage der Ortslage Höfen-Alzen, die mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist.

Das Gelände ist eben.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge einer ca 2.00 m hohen Rotbuchenschnitthecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca 1.50 m hohe Rotbuchenschnitthecke mit ca 30 Jahre alten Durchwachsern.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch Wiesenfläche.
- o im Osten durch Wiesenfläche.
- o im Süden durch die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.
- o im Westen durch ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

Die aus der Restfläche der Parzelle 26 bestehende externe Ausgleichsfläche wird an der östlichen Parzellengrenze von einer Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern eingefasst und ist als Maht-Wiese genutzt.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 8.00 m und 33.00 m setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

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



Stadt Monschau

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

4. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.
Die im Plangebiet vorhandene Situation ist unmaßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden ausschließlich die Veränderungen gegenüber den z. Zt. rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr.6.

4.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Höfen Nr.6

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00m	156	7	0.9*	6.3	983
2	8.1	Gehölzstreifen lt Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Höfen Nr 6	385	6	1,0	6,0	2310
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	259	2	1.0	2.0	518
4	1.1	Maximal Versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
5	8.1	Rotbuchenhecke mit Durchwachsern	100	7	1.0	7.0	700
Gesamtflächenwert A:							4511

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m



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

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00m	156	7	0.9*	6.3	983
2	8.1	Gehölzstreifen – Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern	23	7	1.0	7.0	161
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	721	2	1.0	2.0	1442
4	1.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
Gesamtflächenwert B:							2586

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.3 Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-1925
---	--------------

4.4 Tabelle D – Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	5000	4	1	4	20000
2	8.1	Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern	210	7	1.0	7.0	1470
Gesamtflächenwert A:							21470



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

4.5 Tabelle E – Zustand der Externen Ausgleichsfläche gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur faktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	4350	4	1.0	4	17400
2	8.1	Rotbuchenschnittheckemit Durchwachsern	210	7	1.0	7	1470
3	3.6	Obstwiese jung	650	7	1.0	7.0	4550
Gesamtflächenwert B:							23420

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.6 Tabelle F - Gesamtbilanz Externe Ausgleichsfläche

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

4.6 Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet/ Externe Ausgleichsfläche

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

1 Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entnommen worden. Das damit einhergehende Defizit kann durch das Anpflanzen einer Obstwiese auf der Restparzelle 26 in einer Flächengröße von 650 m² ausgeglichen werden.

Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste der Städteregion Aachen und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen.

Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.



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

2 Anlagen (Planunterlagen)

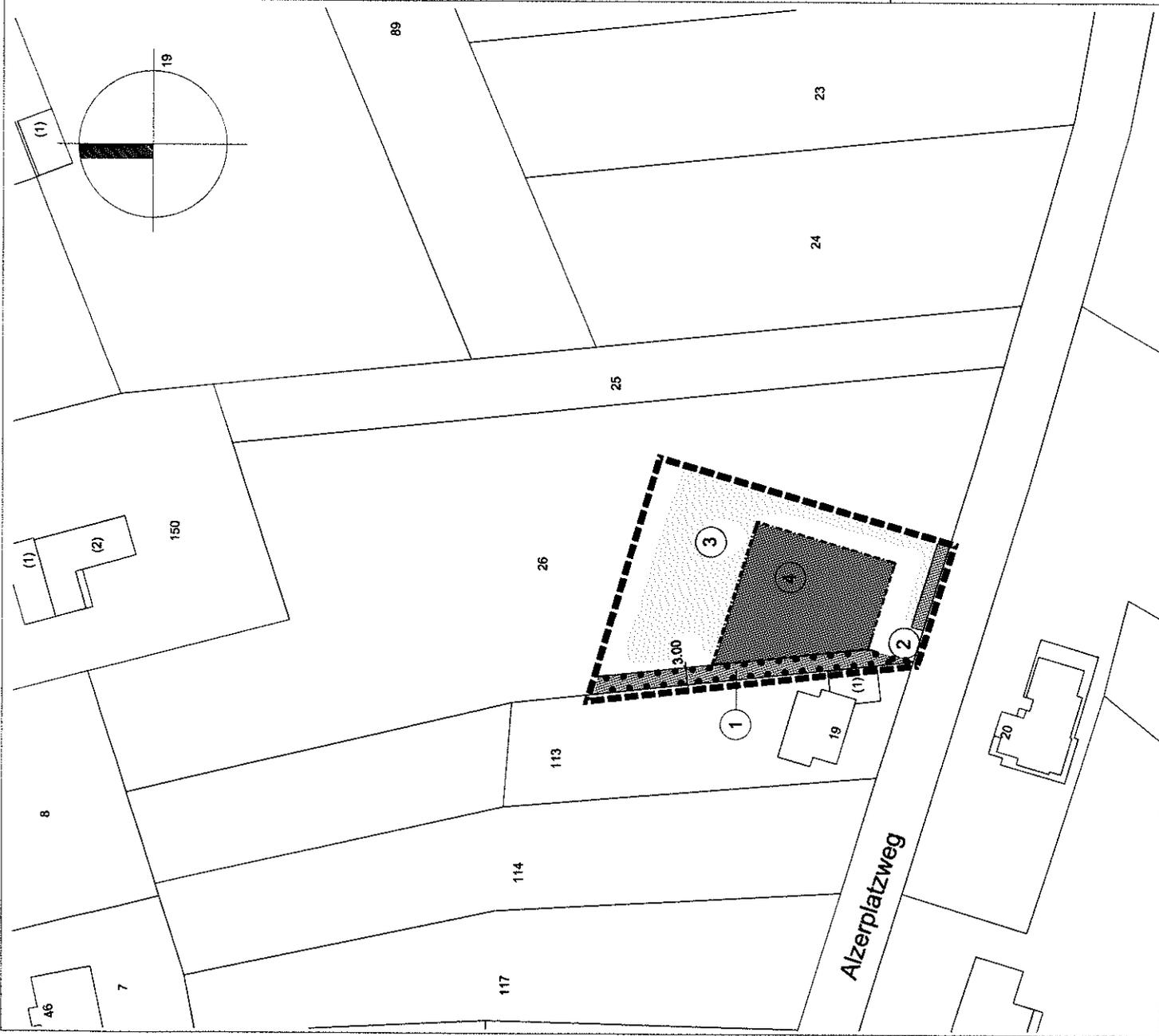
- 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**
(entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 3 – 4. Änderung)
- 6.2 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B - Plangebiet**
- 6.3 Bestandsplan externe Ausgleichsfläche zu Tabelle D**
- 6.4 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Tabelle E – Externe Ausgleichsfläche**



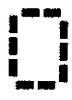
KRINGS

Architektur + Stadtplanung
52156 Monschau Trierer Straße 48-50

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



- 1 Rotbuchenschnittbecke H=2,00m Bestand
- 2 Rotbuchenschnittbecke mit Durchwachsrum
- 3 Gartenfläche, Rest von GRZ 0.4
- 4 Verbleibende Fläche GRZ 0.4

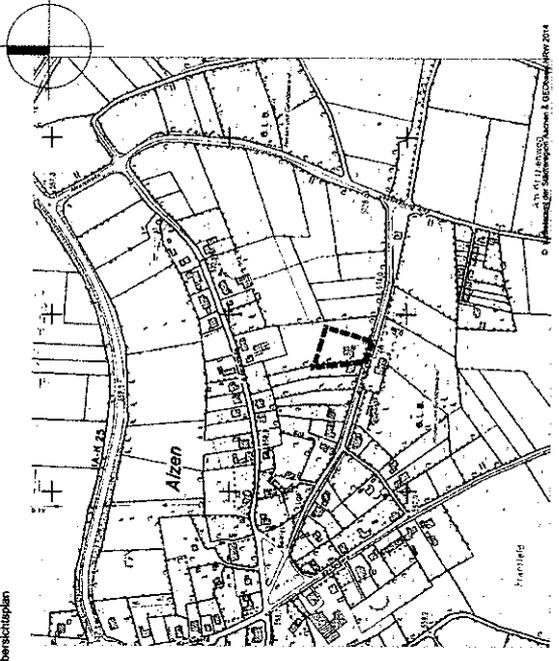


Abgrenzung des Untersuchungsraumes

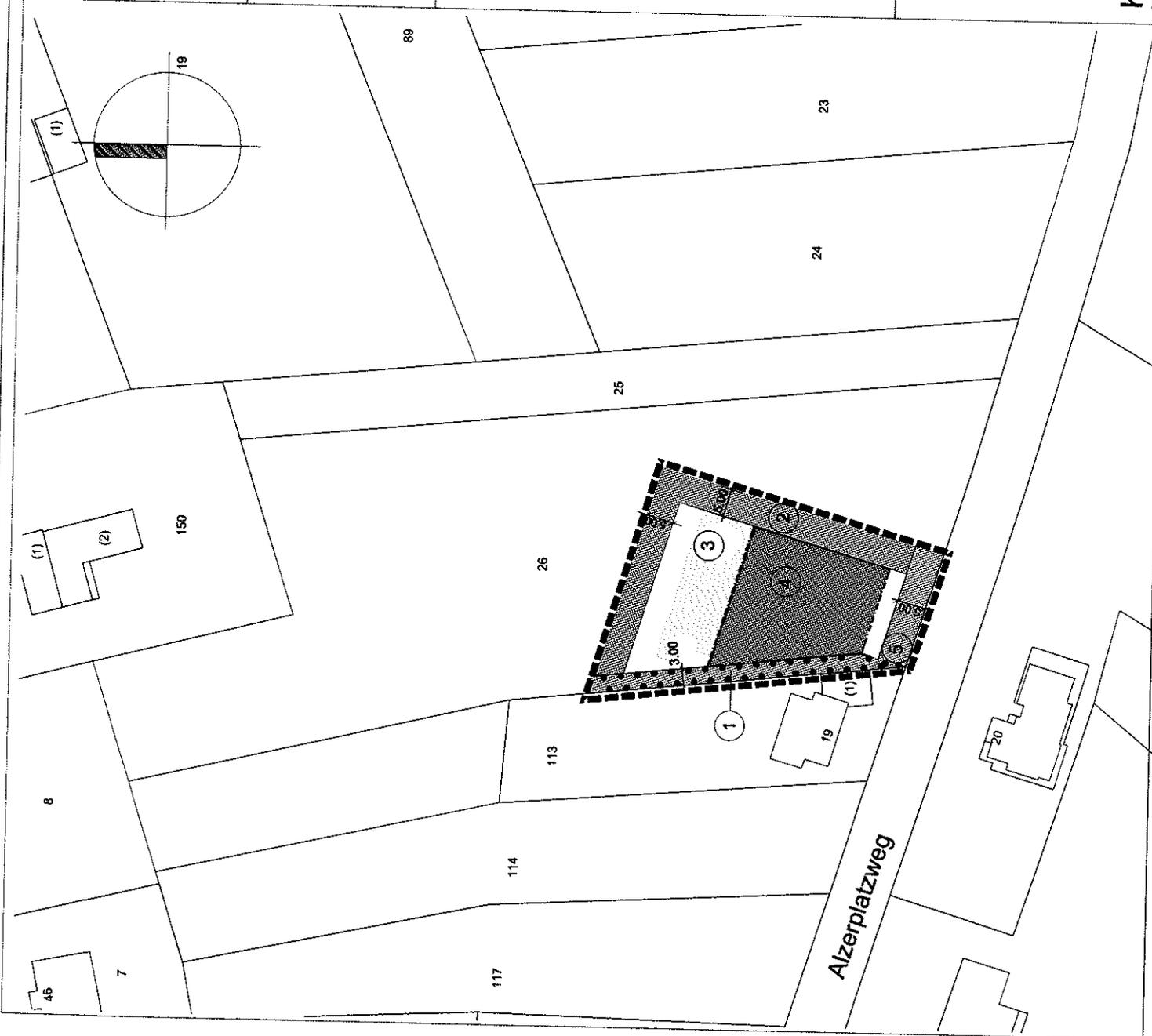


Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334

Obersichtplan



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung
 "Alzerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstücke 26
 M 1 : 500
 11. November 2014
Karte B: Plangebiet gemäß Planung



- 1 Rotbuchenschnitthecke H=2,00m Bestand
- 2 Anzupflanzzone Wildgehölzhecke
- 3 Gartenfläche, Rest von GRZ 0.4
- 4 Versiegelte Fläche GRZ 0.4
- 5 Zu erhaltende Robuchenbestände



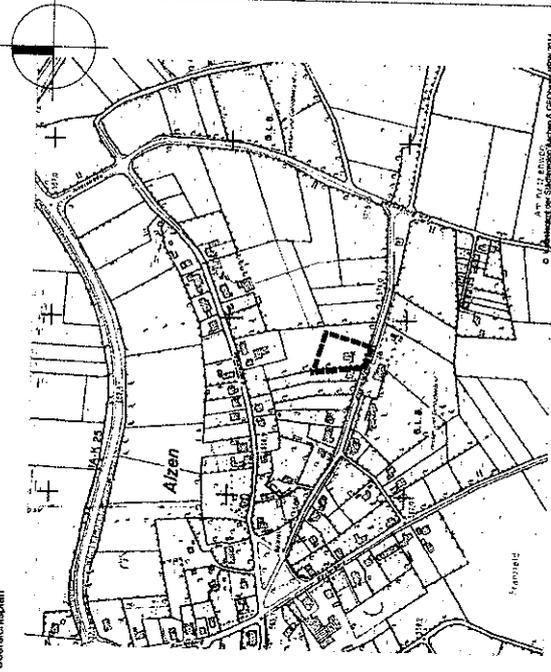
Abgrenzung des Untersuchungsraumes



KUNZ
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

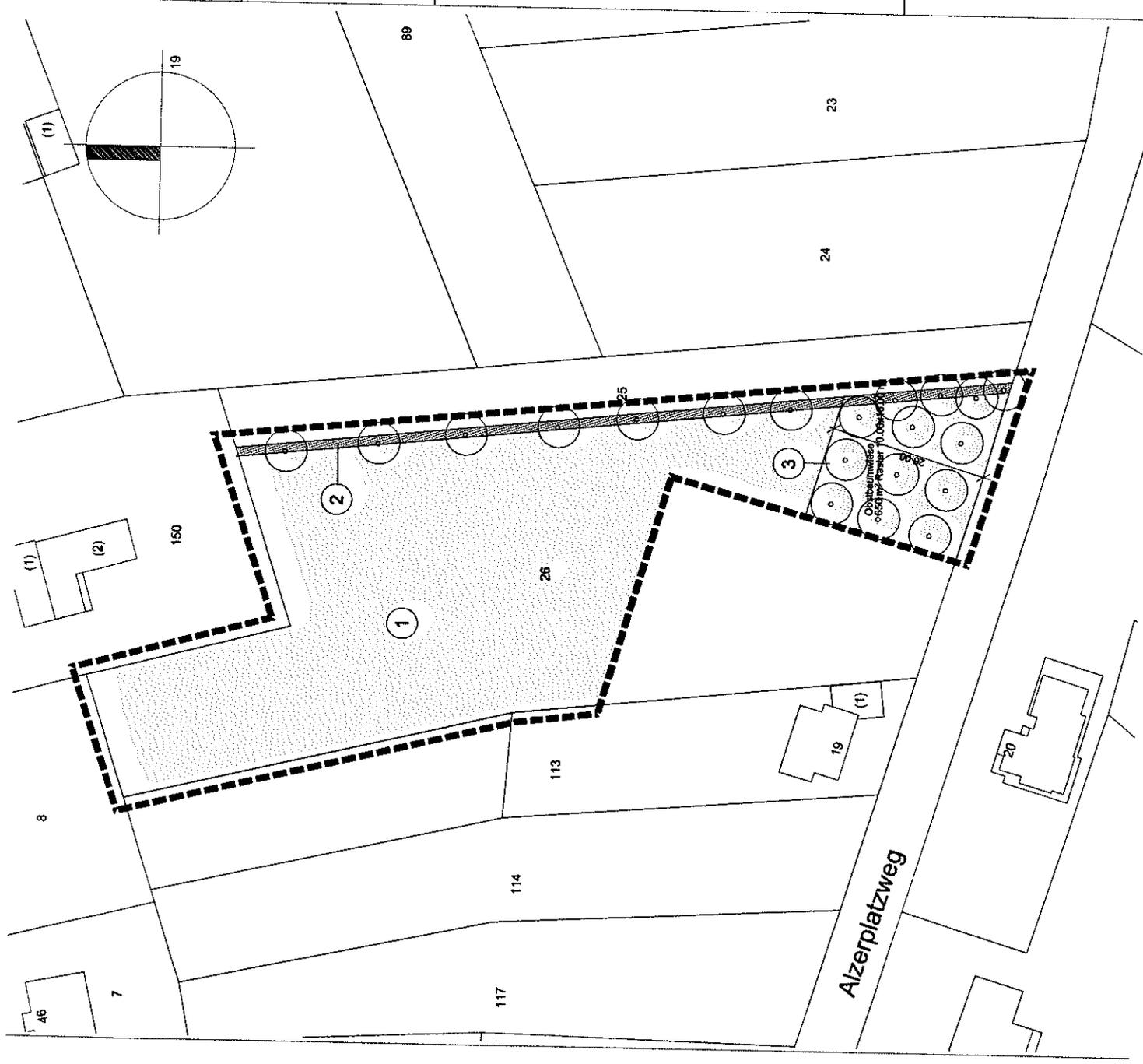
Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472 9701330 | F: 02472 9701334

Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung
"Alzerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstücke 26
 M 1 : 500
 11. November 2014

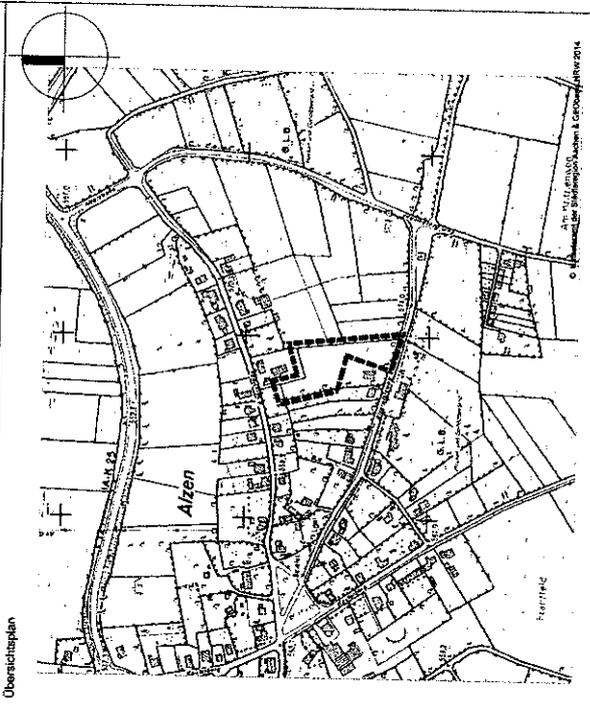
Karte A: Ausgangszustand Plangebiet



- 1 Robuchenschnitthecke H=1,50m mit Durchwachsem Bestand
- 2 Intensivgrünland
- 3 Ostwies, jung



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

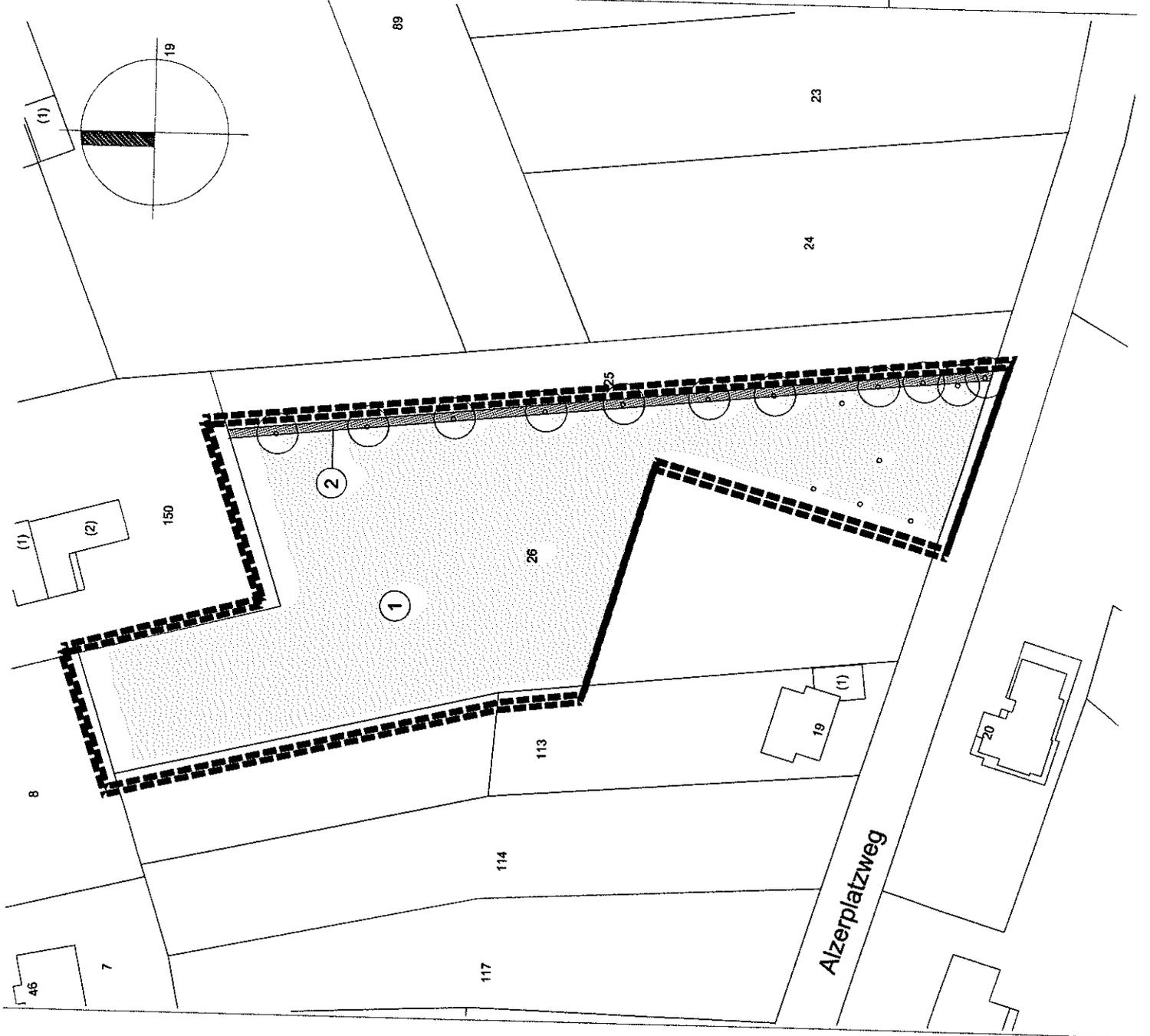


Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung
 "Alzerplatzweg"

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

11. November 2014

Karl E. Eickert jun. | DE



- 1 Robuchenschnitthecke H=1,50m mit Durchwachsern Bestand
- 2 Intensivgrünland

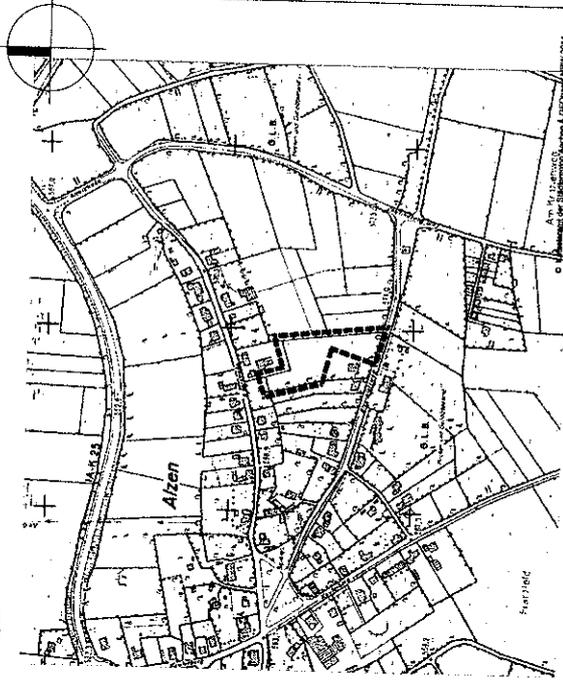


Abgrenzung des Untersuchungsraumes



TRIERER STRASSE 48-50 | 52156 MONSCHAU | T.02472.9701330 | F.02472.9701334

Übersichtsplan



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

Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstücke 26

M 1 : 500

11. November 2014

Karte D: Bestand externe Fläche