



## **A. SACHVERHALT**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 8. Änderung „Longierhalle“ umfasst das Grundstück Höfen, Flur 11, Flurstück 223 mit einer Fläche von 2.414 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksinhaber haben die Absicht, auf dem Grundstück eine Longierhalle mit zwei Wohnungen zu errichten. Der erstmals im Jahr 2016 gestellte und in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.11.2016 vorgelegten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 wurde zunächst zurückgestellt.

Die dazu eingereichten Bauantragsunterlagen für eine Longierhalle mit zwei Wohnungen fügten sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Größe, in dieser Lage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bei der Planung jedoch eingehalten.

Da sich in unmittelbarer Nähe drei Baudenkmäler befinden, wurde das LVR-Amt für Denkmalpflege um Stellungnahme zu dem geplanten Gebäude aufgefordert. Es wurden erhebliche Bedenken bezüglich der Größe der Longierhalle geäußert. Das erforderliche Einvernehmen zur Baugenehmigung wurde daher seitens der Denkmalpflege nicht in Aussicht gestellt.

Bei einem Ortstermin mit den Bauherren, dem Entwurfsverfasser, dem Ortsvorsteher ,dem LVR-Amt für Denkmalschutz und dem Bauamt der Stadt Monschau wurde eine Einigung zur Reduzierung der Höhe des geplanten Gebäude gefunden.

Die neu eingereichten Bauantragsunterlagen sind den Wünschen und Anregungen angepasst worden und fügen sich insbesondere mit der Gebäudehöhe nun besser in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Einvernehmen nach § 9 Denkmalschutzgesetz wurde am 25.01.2017 erteilt.

Um eine sinnvollere Aufteilung und Nutzung des geplanten Gebäudes zu erreichen, beantragen die Bauherren erneut eine Änderung des Bebauungsplanes.

Das geplante Gebäude verläuft im nördlichen Bereich entlang der Baugrenzen des gültigen Bebauungsplanes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich soll erreicht werden, dass das geplante Gebäude geringfügig vergrößert werden kann, um eine rechteckige Bauform der Longierhalle im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen.

In seiner Sitzung am 14.02.2017 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau beschlossen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 zuzustimmen.

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**

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

**D. RECHTSLAGE**

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



Ritter



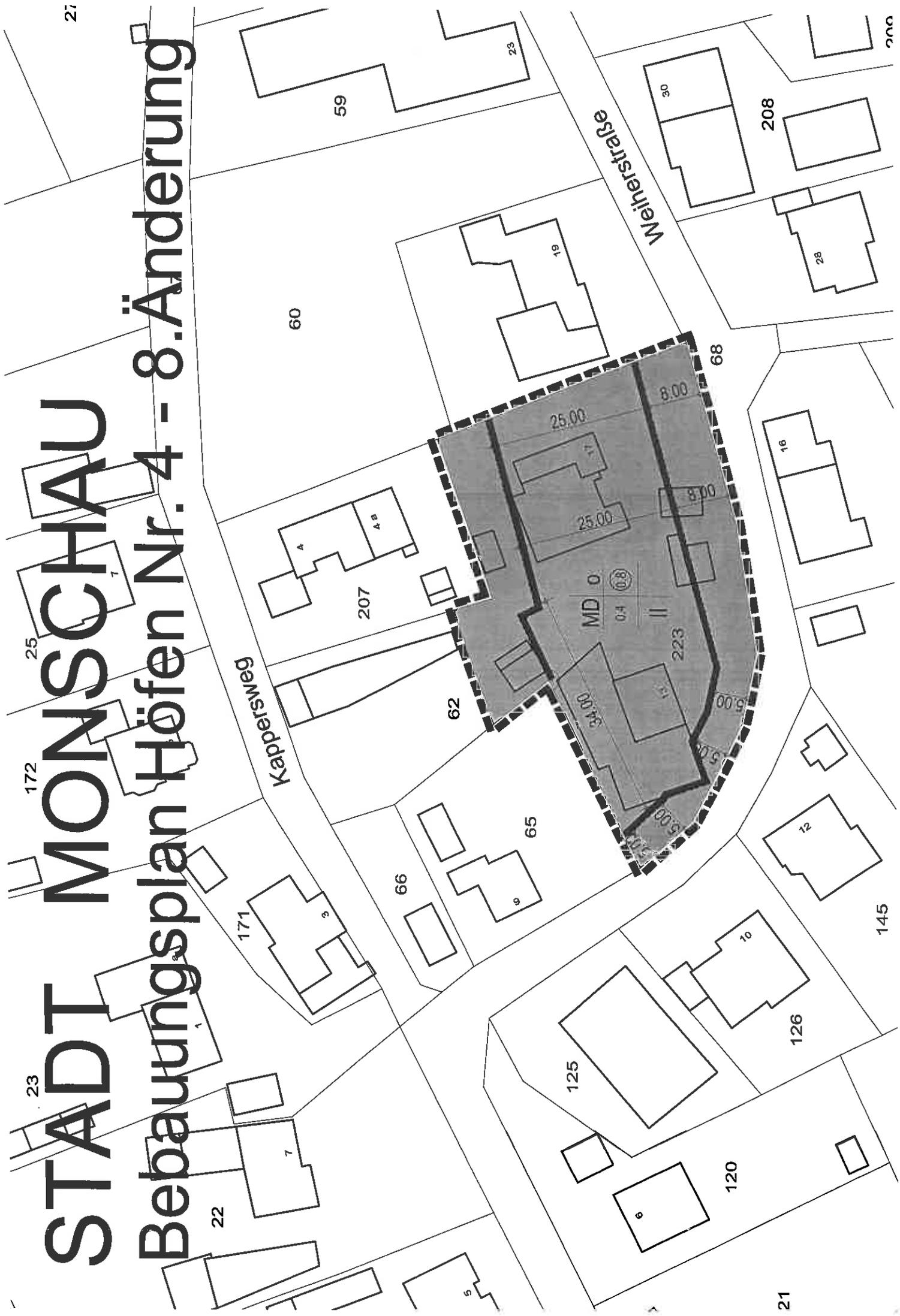
ges. Boden

**Anlagen:**

Entwurf des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 8. Änderung  
Begründung

# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4 - 8. Änderung



# **Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 12. September 2017**

**Verfahrensstand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für das beschleunigte  
Verfahren gem. § 13a BauGB**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 4. Änderung**
  - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

## 1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2016



# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

## 2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 4. Änderung

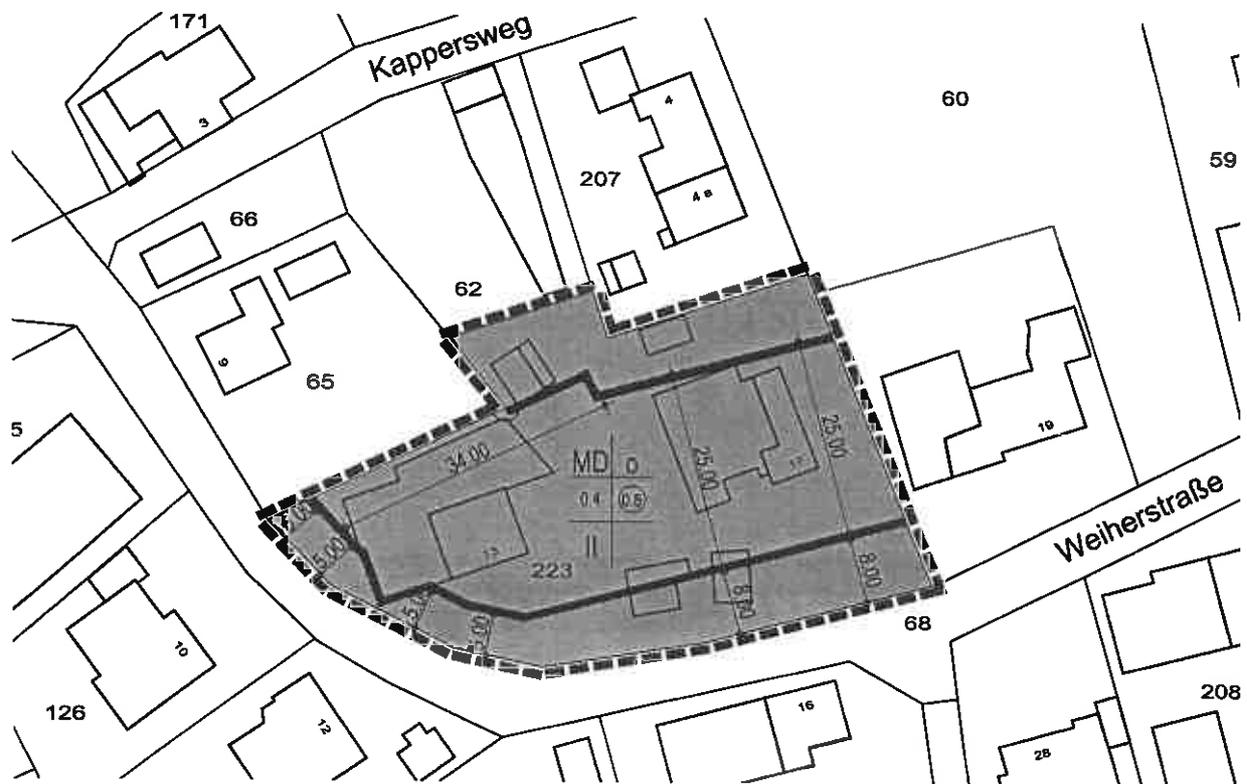




# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

## 3. Planverkleinerung Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“





# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

## 4. Planzeichenerklärung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

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



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

#### Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

- II Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- ⊙ 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

#### Bauweise

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

o Offene Bauweise



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

#### Sonstige Planzeichen



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



## **5. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)**

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

#### **1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Geschosse festgesetzt.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **4. Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude**

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
- Doppelhäusern: 2 Wohneinheiten

### **5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

#### **5.1 Erdgeschoss - Fußbodenhöhe**

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 hydrogeologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0.70 über Straßenkrone – statt über natürlichem Gelände-, wenn der Bezugspunkt

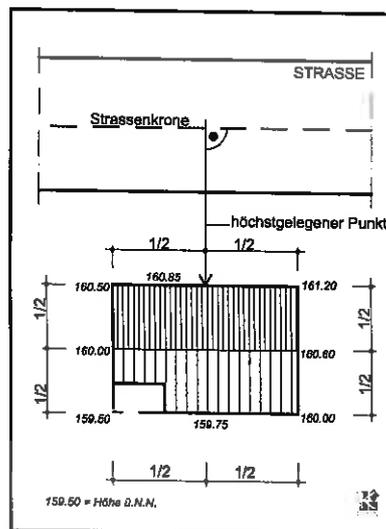


# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußbodenfläche am nächsten liegt.



### 5.2 Trauf- und Firsthöhe

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 10.00,
- Für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit einer einseitig geschosshohen Wand über der ersten Geschossdecke und einem Drempe bis höchstens 1.25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1.50 m erhöhtes Traufmaß von 5.70 m.

Zulässig sind auch – abweichend von der vorgenannten Festsetzung – die First – bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau. Drempe bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen baulichen Anlagen über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig.

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

### 5.3 Gesamthöhe übriger baulicher und sonstiger Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht Gebäude sind, darf eine Höhe von 12.00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Außenseite der Anlage, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

Zulässig ist auch – abweichend von der vorgenannten Festsetzung – die Gesamthöhe einer vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage für deren An- oder Umbau.



## Stadt Monschau

# Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

## HINWEISE

### 1. 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.

### 2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, 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 Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

### 4. Bodenschutz

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

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### 5. Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Höfen.

Monschau, den 12. September 2017

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter



## **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 Ortslage Höfen - Plangebietsumfeld
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Höfen - Plangebietsumfeld
    - 2.5 Entwässerung
  
  - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
    - 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.3 Bauweise
    - 3.4 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude
    - 3.5 Höhenlage und höhe baulicher Anlagen
  
  - 4. Hinweise**
    - 4.1 Bodendenkmale
    - 4.2 Gewässerschutz
    - 4.3 Geologie
    - 4.4 Bodenschutz
    - 4.5 Gestaltungssatzung



## Stadt Monschau

# Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

## BEGRÜNDUNG

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 8. Änderung des Bebauungsplans Höfen Nr. 4 „Longierhalle“ ist ein Antrag der Grundstücksinhaber. Diese haben die Absicht, auf dem Grundstück eine Longierhalle mit zwei Wohnungen zu errichten.

Der erstmals im Jahr 2016 gestellte, und in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.11.2016 vorgelegte Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 4 Änderung wurde zunächst zurückgestellt.

Die dazu eingereichten Bauantragsunterlagen für eine Longierhalle mit zwei Wohnungen fügten sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Größe, in dieser Lage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bei der Planung jedoch eingehalten.

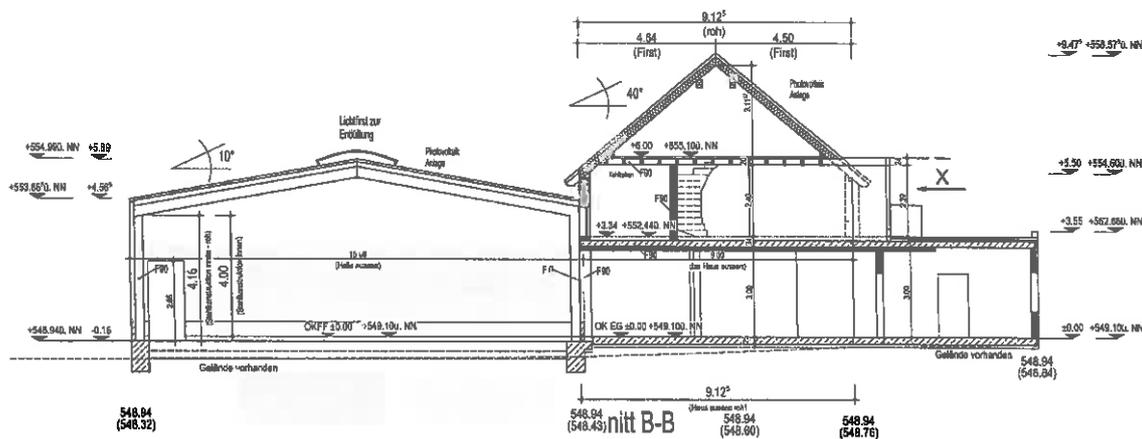


# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Da sich in unmittelbarer Nähe drei Baudenkmäler befinden wurde das LVR-Amt für Denkmalpflege um Stellungnahme zu dem geplanten Gebäude aufgefordert. Es wurden erhebliche Bedenken bezüglich der Größe der Longierhalle geäußert. Das erforderliche Einvernehmen zur Baugenehmigung wurde daher seitens der Denkmalpflege nicht in Aussicht gestellt.

Bei einem Ortstermin mit den Bauherren, dem Entwurfsverfasser, dem Ortsvorsteher, dem LVR-Amt für Denkmalschutz und dem Bauamt der Stadt Monschau wurde eine Einigung zur Reduzierung der Höhe des geplanten Gebäude gefunden.



(Auszug BA-Planung - Schnitt Büro W. Huppertz)

Die neu eingereichten Bauantragsunterlagen sind den Wünschen und Anregungen angepasst worden und fügen sich insbesondere mit der Gebäudehöhe nun besser in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Einvernehmen nach § 9 Denkmalschutzgesetz wurde am 25.01.2017 erteilt.

Um eine sinnvollere Aufteilung und Nutzung des geplanten Gebäudes zu erreichen, beantragen die Bauherren erneut eine Änderung des Bebauungsplanes.

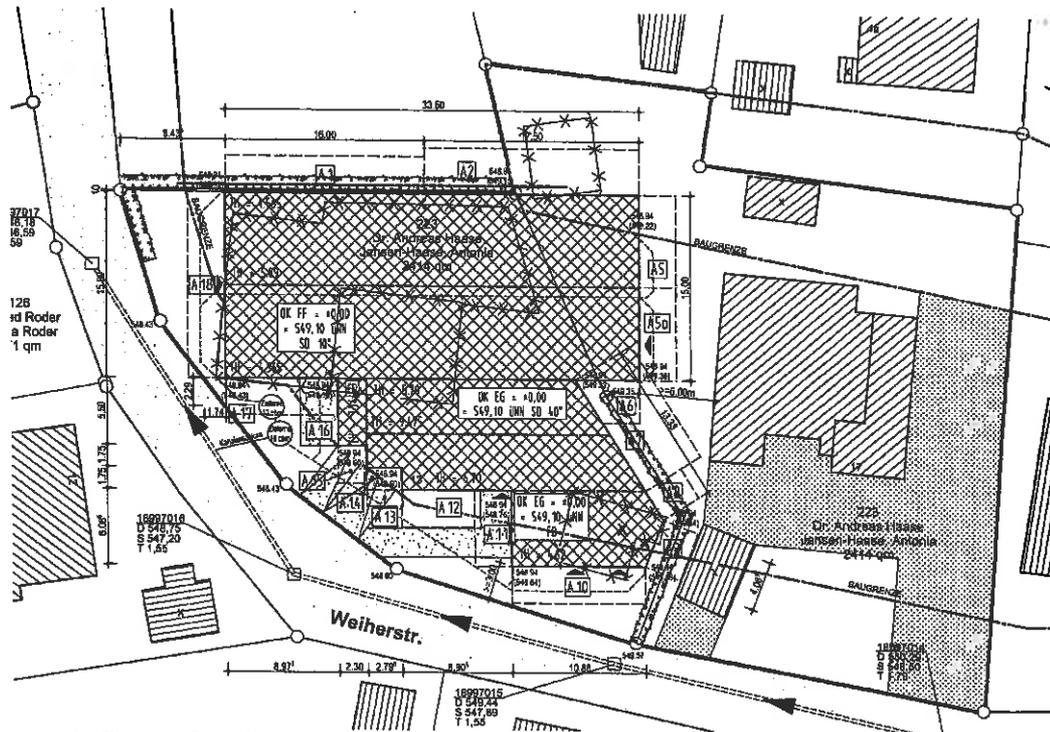
Das geplante Gebäude verläuft im nördlichen Bereich entlang der Baugrenzen des gültigen Bebauungsplanes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich soll erreicht werden, dass das geplante Gebäude geringfügig vergrößert werden kann, um eine rechteckige Bauform der Longierhalle im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen.

In seiner Sitzung am 14.02.2017 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau beschlossen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 4. Änderung zuzustimmen.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB



(Auszug BA-Planung - Lageplan Büro W. Huppertz)

## 1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

In seiner Sitzung am 14.02.2017 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau beschlossen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4, 4. Änderung zuzustimmen.

Am 12.09.2017 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bebauungsplan eingeleitet werden. Die Gründe für die Notwendigkeit wurden vom Antragsteller nachvollziehbar erklärt.

Deshalb wird empfohlen, den Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“ 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 2414 qm Grundstücksfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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.



## Stadt Monschau

# Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 – 8. Änderung „Longierhalle“ umfasst in der Gemarkung Höfen, Flur 11, Flurstück 223, ein insgesamt 2414 qm großes Gebiet in der Ortslage von Höfen.

Das Gebiet grenzt östlich und südlich an die Straßenverkehrsfläche „Weiherstraße“, östlich und nördlich an bebaute Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 65,62 und 207 , Flur 11 , Gemarkung Höfen.
- im Osten aus Parzelle 60, Flur 11, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 68 , Flur 11, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 11, Flur 11, Gemarkung Höfen.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch Gartenfläche, Einfamilienhäuser und Unterstand.
- im Osten durch Gartenfläche und Einfamilienhaus.
- im Süden durch Verkehrsfläche „Weiherstraße“ (Gemeindestraße).
- im Westen durch Verkehrsfläche, „Weiherstraße“ (Gemeindestraße).

### 1.4 Ortslage Höfen - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Höfen.

Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung der Stadt Monschau ist das Gebiet mit der Ausweisung Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung ausgewiesen.

Im weiteren Umfeld liegen entlang der erschließenden Straße „Weiherstraße“ und der dem nördlich liegenden „Kappersweg“ weitere Wohngebäude, insbesondere Einfamilienhäuser und Landwirtschaftliche Bauten.

Der Bereich insgesamt ist geprägt von der dörflichen Nutzung und städtebaulichen Gestalt einer offenen Bebauung.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB



(Auszug Luftbild Städteregion Aachen)

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von Baugrenzen innerhalb eines Dorfgebietes zur besseren Strukturierung einer konkret geplanten Longierhalle 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 – 8. Änderung „Longierhalle“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 Bau NVO sind damit erfüllt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Dorfgebiet dar.



## Stadt Monschau

# Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, da die vollständige Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans als Dorfgebiet angestrebt wird.

### 2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan VI „Monschau“ als geschützter Bereich. Damit sind für den Planbereich selbst keine Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.

### 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Höfen – Plangebietsumfeld

Aufgrund gleicher Gebietsausweisungen zur nördlich und östlich gelegenen Nutzung als Dorfgebiet treten keinerlei Störfaktoren auf, die mit der umliegenden Nutzung nicht vereinbar wären.

### 2.5 Entwässerung

Es ist durch die Änderung der Baugrenze im Plangebiet nicht von einem zusätzlichen Anfall von Schmutzwässern zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass das anfallende Oberflächenwasser bei der angestrebten Nutzung weiter, wie bisher frei in die Oberfläche abgeleitet wird.

## 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 Longierhalle. 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 3 Baudenkmäler 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), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Höfen Nr.4 – 8. Änderung „Longierhalle“ 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, 4. Änderung.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

### **3.3 Bauweise**

Für das Plangebiet ist eine offene Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Umliegend rechtsgültigen Bebauungsplans Höfen Nr. 4, 4. Änderung festgesetzt worden. Dies erfolgt in Hinblick auf die Homogenität des Gebietscharakters.

Die Baugrenzen sind der Straße zugewandten Seite unverändert gegenüber dem Ursprungsplan.

### **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. Bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird aufgrund der möglichen ein- oder zweigeschossigen Bebauung eine Differenzierung vorgenommen. Die im Monschauer Land historisch typischen Kniestockgebäude finden eine besondere Festsetzung zu diesen Höhen.

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.



#### **4. Hinweise**

##### **4.1 Bodendenkmale**

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

##### **4.2 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.

##### **4.3 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.

##### **4.4 Bodenschutz**

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

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4 Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

##### **4.5 Gestaltungssatzung**

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

Monschau, den 12. September 2017

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter