

b) über die während der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

1.2 Bezirksregierung Köln – Dez. 54 Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

1.3 Wasserverband Eifel-Rur

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

2. Öffentlichkeit

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

c) die 8. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 „Longierhalle“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

A. SACHVERHALT

In der Sitzung am 12.09.2017 beschloss der Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau, auf Antrag der Grundstückseigentümer, die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 „Longierhalle“.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis zum 08.01.2018. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein. Das Ergebnis von Prüfung und Wertung der einzelnen Stellungnahmen ist aus dem beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich.

Die Stellungnahme des A 70 Umweltamtes – Allgemeiner Gewässerschutz der Städteregion Aachen wurde berücksichtigt. Das geforderte Entwässerungskonzept wurde von den Antragstellern nachgereicht. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau beschloss daher am 17.04.2018 den Entwurf mit dem nachgereichten Entwässerungskonzept erneut offen zu legen. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.07.2018 bis zum 13.08.2018 erneut beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind als Anlage beigefügt und werden mit den ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, nun den Satzungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplan Höfen Nr. 4 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

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. § 41 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.


(Ritter) 


Mitzeichnung
Kämmerer

Anlagen:

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 8. Änderung
Begründung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

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

**Erneute Offenlage
Im beschleunigten Verfahren gem.§ 13 a BauGB**

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 26.01.2018

Die Städteregion Aachen nimmt wie folgt Stellung zum vorgelegten Bauleitplanverfahren:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserrechtliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich.

Hierzu wird auf das Rundschreiben vom 21.09.2017 – Niederschlagswasserbeseitigung verwiesen.

Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieses Wasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- und Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits Hinweise zu Hausdrainagen, Baudrainagen und Nutzung von Erdwärme. Ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde nun vom Antragsteller nachgereicht.

In Folge wird deshalb der Bebauungsplanentwurf mit diesem Entwässerungskonzept erneut offengelegt.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A – 8.Änderung
„Im Brand“

Verfahrensstand: Erneute Offenlage

1.2 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW),

- Schreiben vom 04.12.2017

Es bestehen keine Bedenken.

Es bestehen aus dem Bebauungsplan heraus gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen der L106 auch künftig nicht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist.

Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsimmissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ Abs. 1 Ziff. 24BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen. NRW.):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Veränderung der Belastung aus Verkehrsimmissionen ist somit nicht zu erwarten.

1.3 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland– Schreiben vom 05.12 .2017

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und gebeten, folgenden Hinweis in die Planung zu übernehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland:

Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen entsprechenden Hinweis

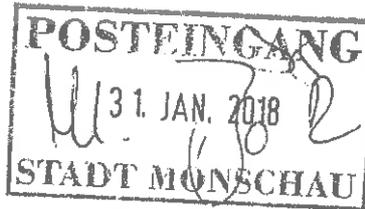
2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



StädteRegion - Aachen - 52090 Aachen

Stadt Monschau
Frau Sabine Carl
Rathaus
FB I.1 - Planung und Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau



**BP Höfen Nr. 4, 8. Änderung „Longierhalle“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,

die StädteRegion Aachen nimmt wie folgt Stellung zum vorgelegten Bauleitplanverfahren.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich.

Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 21.09.2017 - Niederschlagswasserbeseitigung.

Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**StädteRegion
Aachen**

Der Städteregionsrat

A 70.5
Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz

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
C 135

Aktenzeichen
RR

Datum
26.01.2018

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 DE5237010050
0102986508

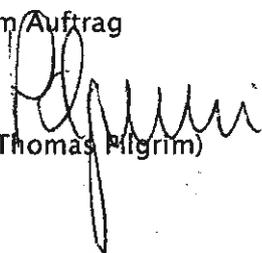
Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pilgrim', written over the printed name 'Thomas Pilgrim'.

(Thomas Pilgrim)



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Monschau
Planung, Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau



Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(427/17)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 04.12.2017

Bebauungsplan 4, 8. Änderung Höfen „Longierhalle“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 14.11.2017; Az: TÖB HÖF4_8.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens des Straßenbauverwaltung keine Bedenken.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der B 258 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marlis Hess

Sabine Carl - Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 8. Änderung "Longierhalle"

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: "'sabine.carl@stadt.monschau.de'" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Dienstag, 5. Dezember 2017 08:38
Betreff: Bebauungsplan Höfen Nr. 4, 8. Änderung "Longierhalle"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 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.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG
GEM. § 4a III BauGB
ZUM

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

**Satzungsbeschluss
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 **Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW),**

- Schreiben vom 09.07.2018

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es bestehen aus dem Bebauungsplan heraus gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen der L106 auch künftig nicht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist.

Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsimmissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen. NRW.):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Veränderung der Belastung aus Verkehrsimmissionen ist nicht zu erwarten.

1.2 **Bezirksregierung Köln– Schreiben vom 12.07 .2018**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes der Perlenbachtalsperre liegt.

Es bestehen keine Bedenken, da in der Änderung des Bebauungsplanes die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser geregelt wird.

Die vorgesehene Bebauung steht im Einklang mit der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete für Talsperren der Bezirksregierung Köln.

Stellungnahme Bezirksregierung Köln:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.3 Wasserverband Eifel-Rur-- Schreiben vom 16.07 .2018

Es werden keine Bedenken geäußert.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Bemessung des notwendigen Rückhaltevolumens gemäß A117 unter Verwendung der Regenspenden nach DWD-KOSTRA 2010R vorzunehmen, um die ausreichende Wirksamkeit der Rückhaltung sicherzustellen.

Wasserschutzgebietes der Perlenbachtalsperre liegt.

Es bestehen keine Bedenken, da in der Änderung des Bebauungsplanes die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser geregelt wird.

Die vorgesehene Bebauung steht im Einklang mit der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete für Talsperren der Bezirksregierung Köln.

Stellungnahme Wasserverband Eifel-Rur:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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>, "Konietzny,Klaus-P...
Datum: 12.07.2018 11:55
Betreff: 8. Änderung des BPlans Höfen Nr. 4 "Longierhalle"

Ihr Schreiben vom 26.06.2018, HÖF 4_8. Änd

8. Änderung des BPlans Höfen Nr. 4 "Longierhalle"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,
die 8. Änderung des Bebauungsplanes Höfen liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes der Perlenbachtalsperre. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Bedenken erhoben, da in der Änderung des Bebauungsplanes die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser geregelt wird. Die vorgesehene Bebauung steht im Einklang mit der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete für

Talsperren der Bezirksregierung Köln.

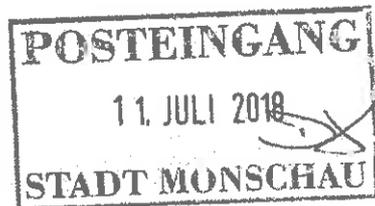
Gegen die Aufstellung des BPlanes bestehen aus Sicht des Dezernates 54
- Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz- keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,
52068 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



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

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Monschau
FB I.1
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 54.02.09/(245/18)/VE/4402
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 09.07.2018

Bebauungsplan 4 Höfen, 8. Änderung „Longierhalle“; Beteiligung gem. §4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 26.06.2018; Az: HÖF4_8.Änd.

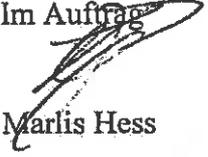
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen** der B 258 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau
Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Marlis Hess

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Dezernat IV
Flussgebietsmanagement

Auskunft erteilt:

Arno Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52153 Düren

Telefon: 02421 494 - 1312
Telefax: 02421 494 - 1019
E-Mail: arno.hoppmann@wver.de
Internet: www.wver.de



Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

Stadt Monschau
Rathaus
Laufenstr. 84
52156 Monschau



Ihr Zeichen
HÖF 4_8 Änd.

Ihre Nachricht vom
26.06.2018

Unser Zeichen
4.02 Hop/RL 15596

Datum
16.07.2018

8. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 „Longierhalle“ hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

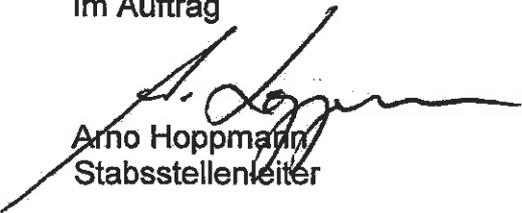
Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur werden keine Bedenken geäußert.

Hinweis:

Empfehlenswert wäre die Bemessung des notwendigen Rückhalteraaumes gemäß A117 unter Verwendung der Regenspenden nach DWD-KOSTRA 2010R, um die ausreichende Wirksamkeit der Rückhaltung sicherzustellen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Arno Hoppmann
Stabsstellenleiter

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

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 11. September 2018
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

- 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**

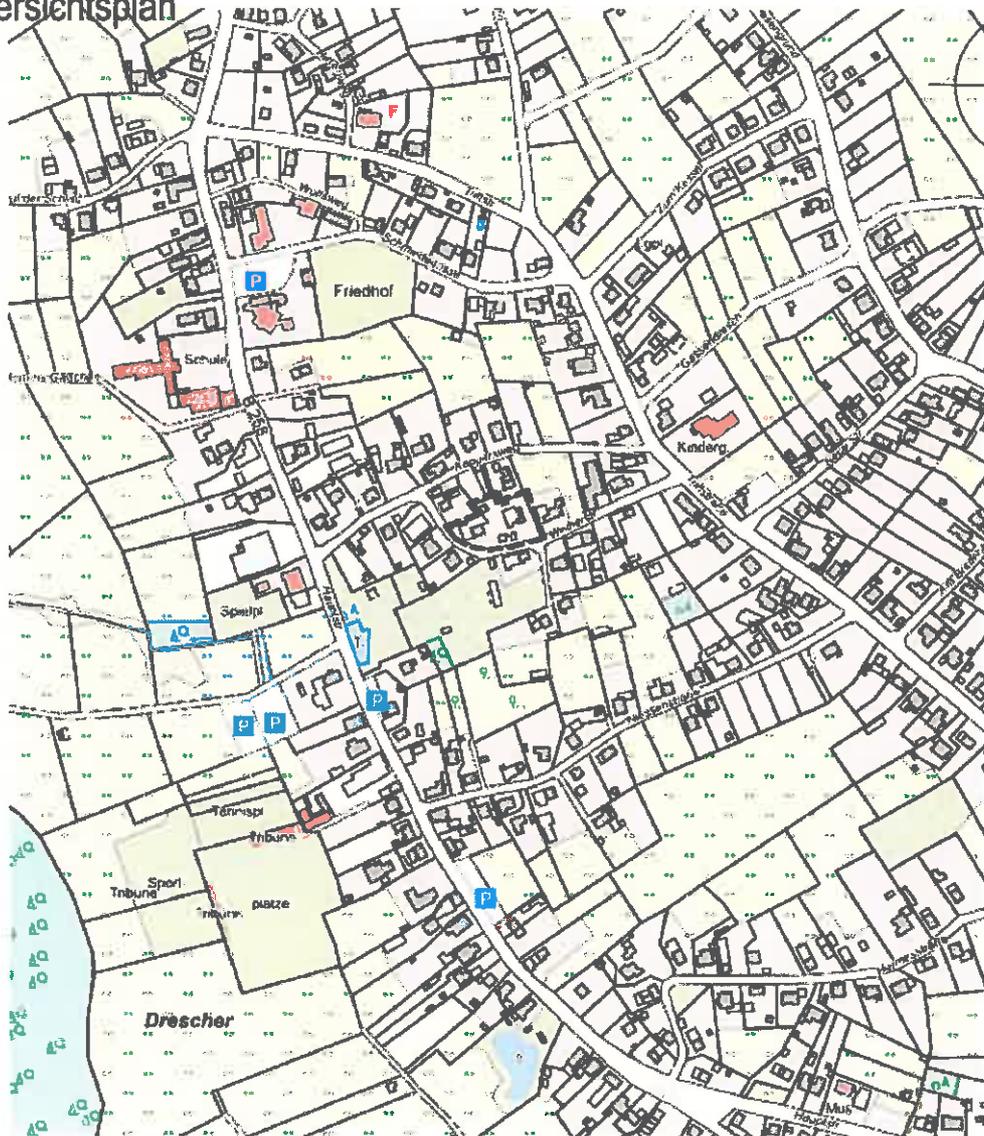


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2016

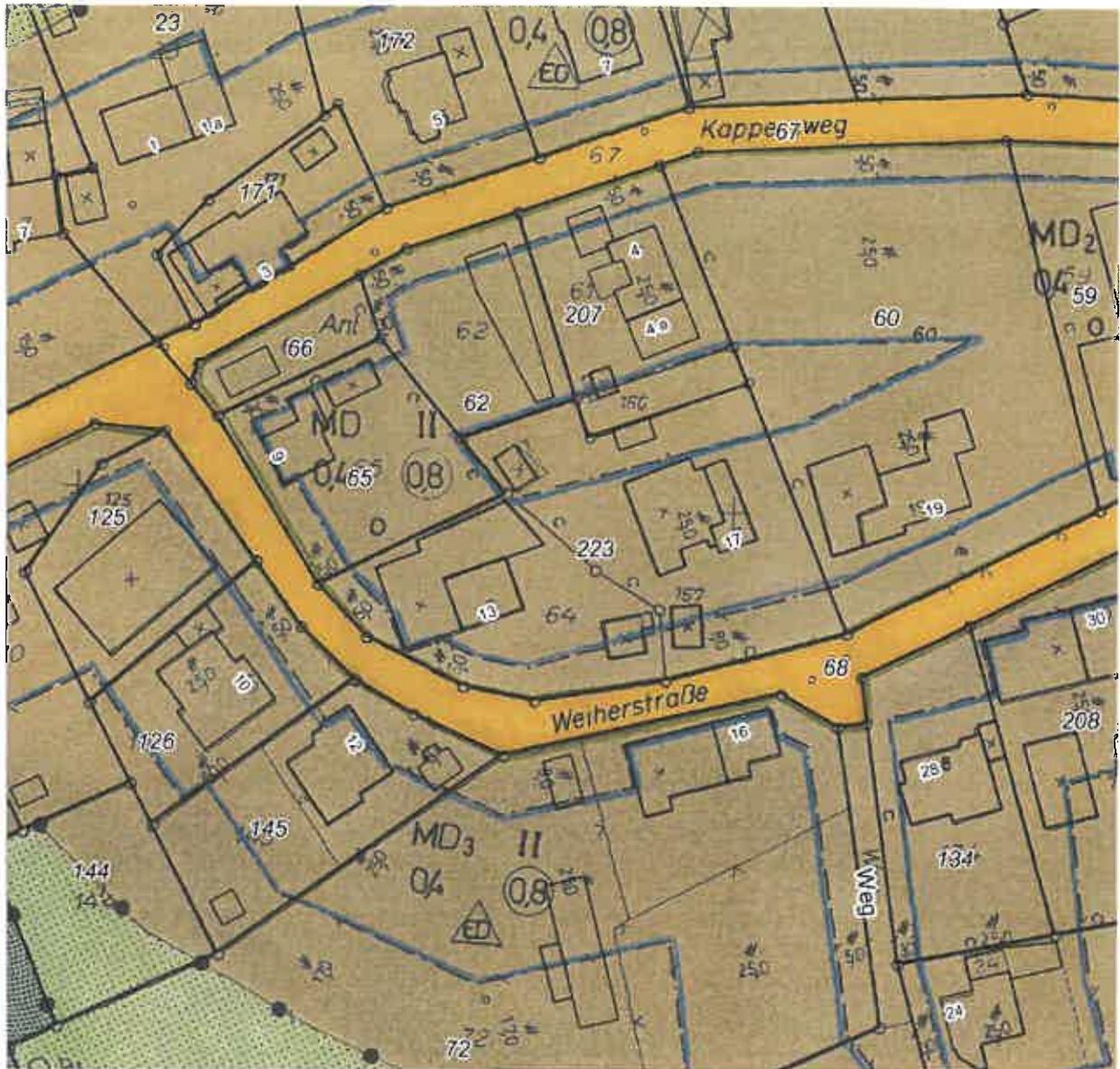
2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Höfen Nr. 4 – 4. Änderung

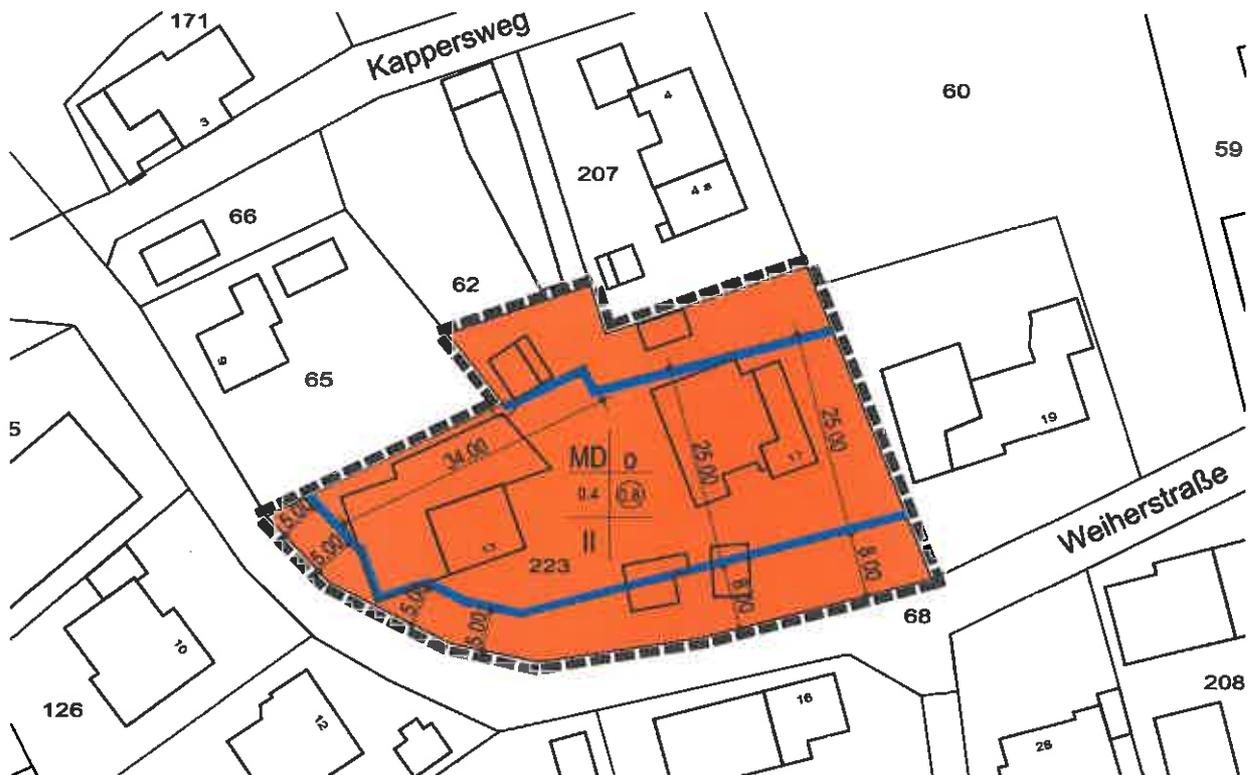


3. Planverkleinerung Bebauungsplan Höfen Nr. 4 – 8. Änderung „Longierhalle“



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



4. Planzeichenerklärung



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

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

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 Bauwich 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 Bauwich 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

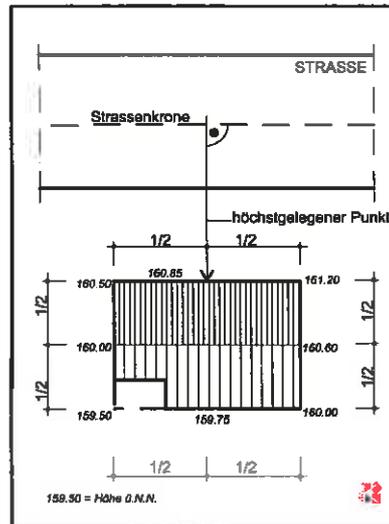
5.1 Erdgeschoss - Fußbodenhöhe

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 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.

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

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 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssatzung



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

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

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN



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

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

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 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.

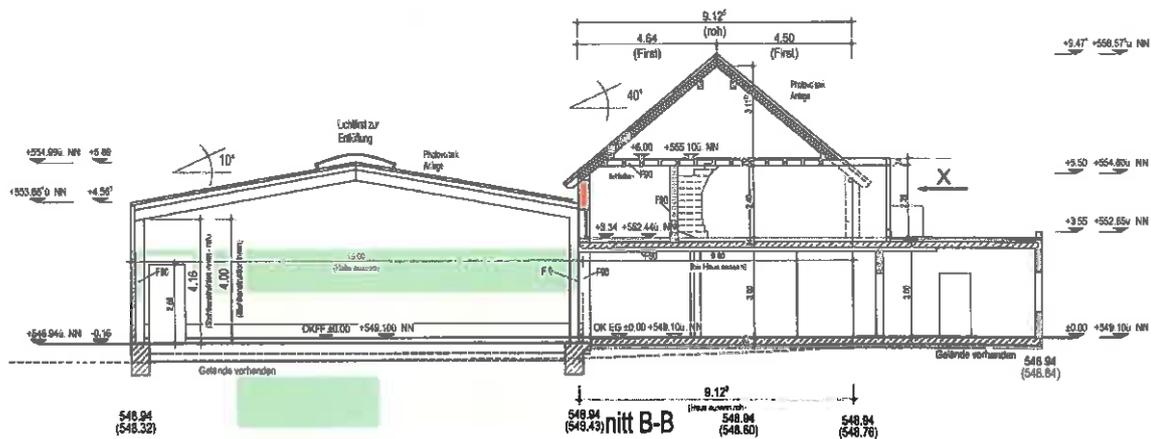
Da sich in unmittelbarer Nähe drei Baudenkmäler befinden wurde das LVR-Amt Für Denkmalpflege um Stellungnahme zu dem geplanten Gebäude aufgefordert. Es wurden erhebliche Bedenken bezüglich der Größe der Longierhalle geäußert. Das erforderliche Einvernehmen zur Baugenehmigung wurde daher seitens der Denkmalpflege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



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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, beantragten 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.

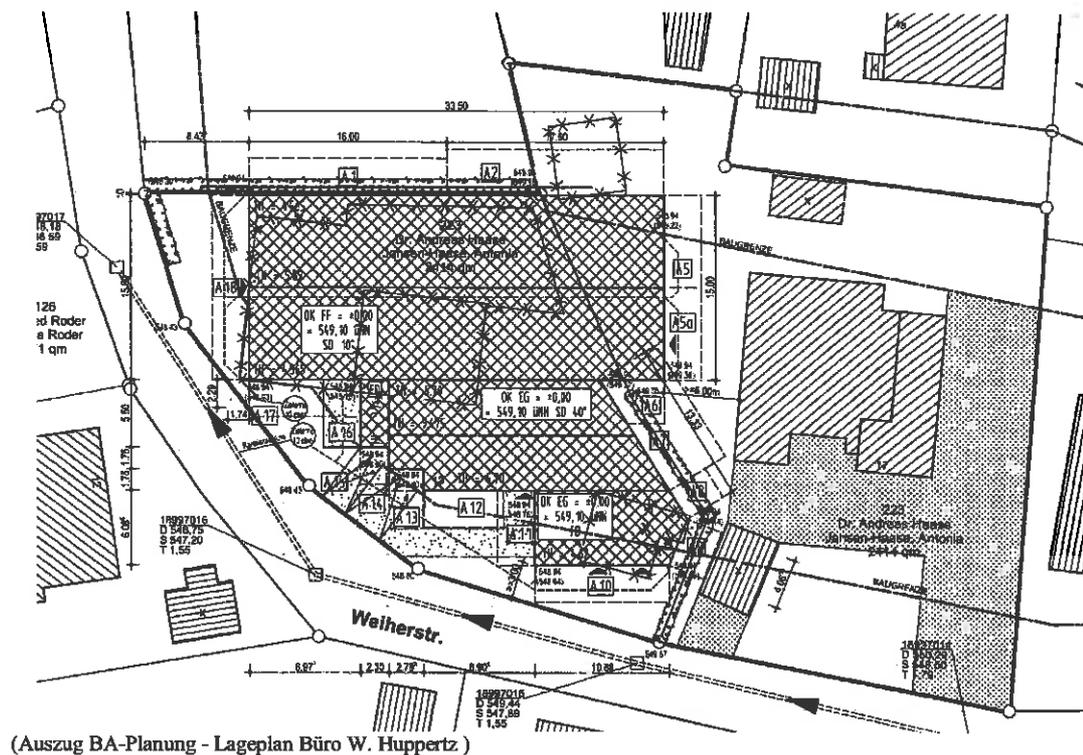
In seiner Sitzung am 17.04.2018 wurde dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau der Bebauungsplan zur erneuten Offenlage vorgelegt. Grund der erneuten Offenlage ist das im Rahmen der durchgeführten Offenlage vom Umweltamt der Städteregion Aachen geforderte Entwässerungskonzept. Dieses wurde vom Antragsteller nachgereicht und dem Umweltamt in der erneuten Offenlage vorgelegt.

Nach Abschluss der erneuten Offenlage kann nun der Satzungsbeschluss in der Sitzung am 11.09.2018 beraten und zur Entscheidung in die folgende Ratssitzung gebracht werden.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



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 wurde 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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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: Satzungsbeschluss



(Auszug Luftbild Städteregion Aachen)

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.



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

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept bei. Hierin wird mit Hilfe einer Regenrückhaltung die Entwässerung des Plangebiets dargelegt.

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



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 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,



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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.

Bestandteil dieser Planung ist ein Entwässerungskonzept, welches den Umgang mit den anfallenden Schmutz- und Regenwässer darlegt.

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 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.



Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

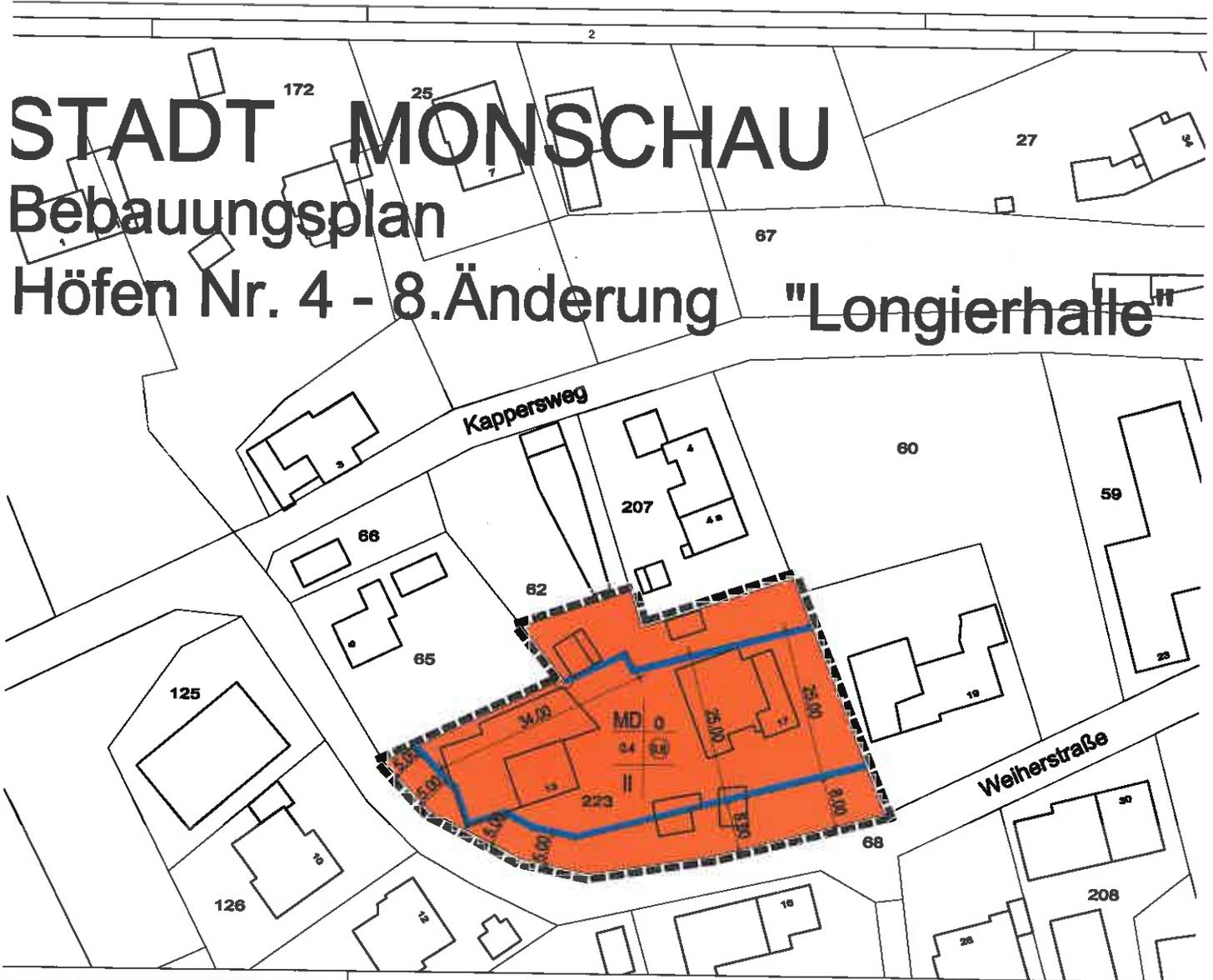
4.5 Gestaltungssatzung

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.

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan

Höfen Nr. 4 - 8. Änderung "Longierhalle"



auch textliche Festsetzungen)

Maßstab

Höchstmaß

als Höchstmaß

0)

Umfeldbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
 Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bau-Ordnung NRW oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird, Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen sowie Blöchungsmauern, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 3 BauNVO)
 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 natürliche Gelände liegen. Bezugspunkt ist der Höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt (s. Skizze).

5.2 Trauf- und Firsthöhe
 Zulässig ist:
 a) Für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe
 b) Für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe
 c) Für eingeschossige Gebäude mit unregelmäßig geformter Wand über der der gegenüberliegenden Seite abweichend von der vorgegebenen Traufhöhe zulässig sind auch abweichend von der vorgegebenen Gebäude für diesen An- und Umbau. Dampfsperre über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand

5.3 Gesamthöhe übriger baulicher Anlagen im
 Die Gesamthöhe baulicher und sonstiger Anlagen über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Anlage, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt ist auch abweichend von der vorgegebenen Anlage für deren An- oder Umbau.

HINWEISE

1. Bodendenkmale
 Bei Auftreten archäologischer Bodendenkmale und