

2019/212

Beschlussvorlage

I.1 - Planung, Hochbau -

Sabine Carl



Stadt Monschau

5. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 "Alter Weg"

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	12.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

- a) gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB den Bebauungsplanes Höfen Nr. 3, 5. Änderung „Alter Weg“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.
- b) gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung / Erörterung mit der Öffentlichkeit und den Behörden zu verzichten und unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 umfasst das Grundstück der Gemarkung Höfen, Flur 12, Flurstück 215, am westlichen Ortseingang der Ortslage Höfen an der Einmündung „Alter Weg“ und B 258-Umgehungsstraße mit einer Fläche von ca. 1800 m².

Die Grundstückseigentümer beantragen die Änderung des Bebauungsplanes, um das auf dem Grundstück gelegene Wohnhaus zu einem Mehrgenerationenhaus umzubauen und damit zusätzlichen Wohnraum für die nachfolgende Generation und deren Kinder unter einem Dach zu schaffen. Auch die vorhandenen Nebenanlagen und Gartenbereiche sollen künftig gemeinsam genutzt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Baufensters nach Norden hin, um das dort vorhandene Nebengebäude zu erfassen und damit eine Aufstockung des Gebäudes als Wohnraum zu ermöglichen. Ebenfalls wird durch die Anpassung der Festsetzungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ein zukunftsorientiertes Projekt zu ermöglichen.

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

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 BPlan HÖF 3_5. Änd Aufstellung (öffentlich)
- 2 Begr. HÖF 3_5. Änd Aufstellung (öffentlich)

Bebauungsplan Höfen Nr. 3 , 5. Änderung „Alter Weg“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 12. November 2019**

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

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

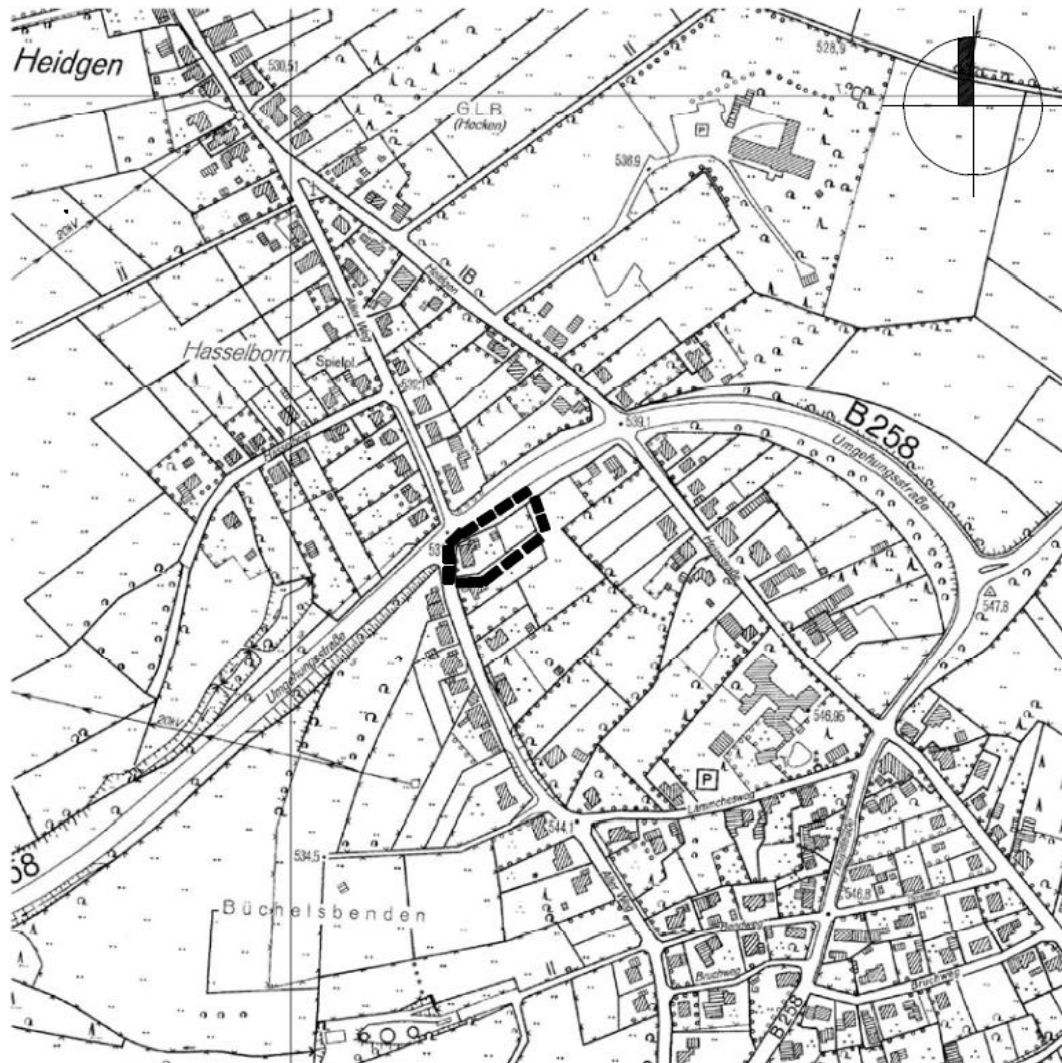


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 3 5. Änderung „Alter Weg“

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

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



© Inkasportal der Städteregion Aachen 2019



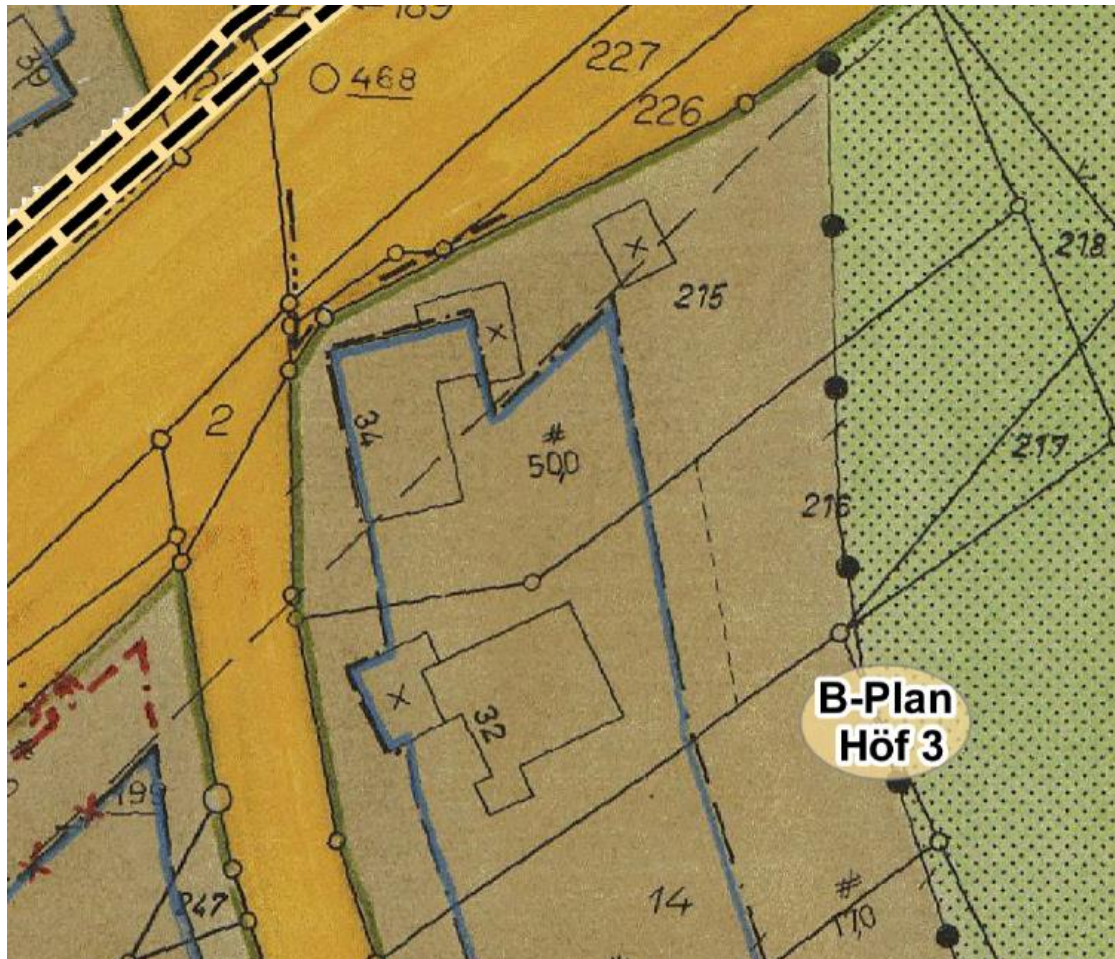
Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Höfen Nr. 3

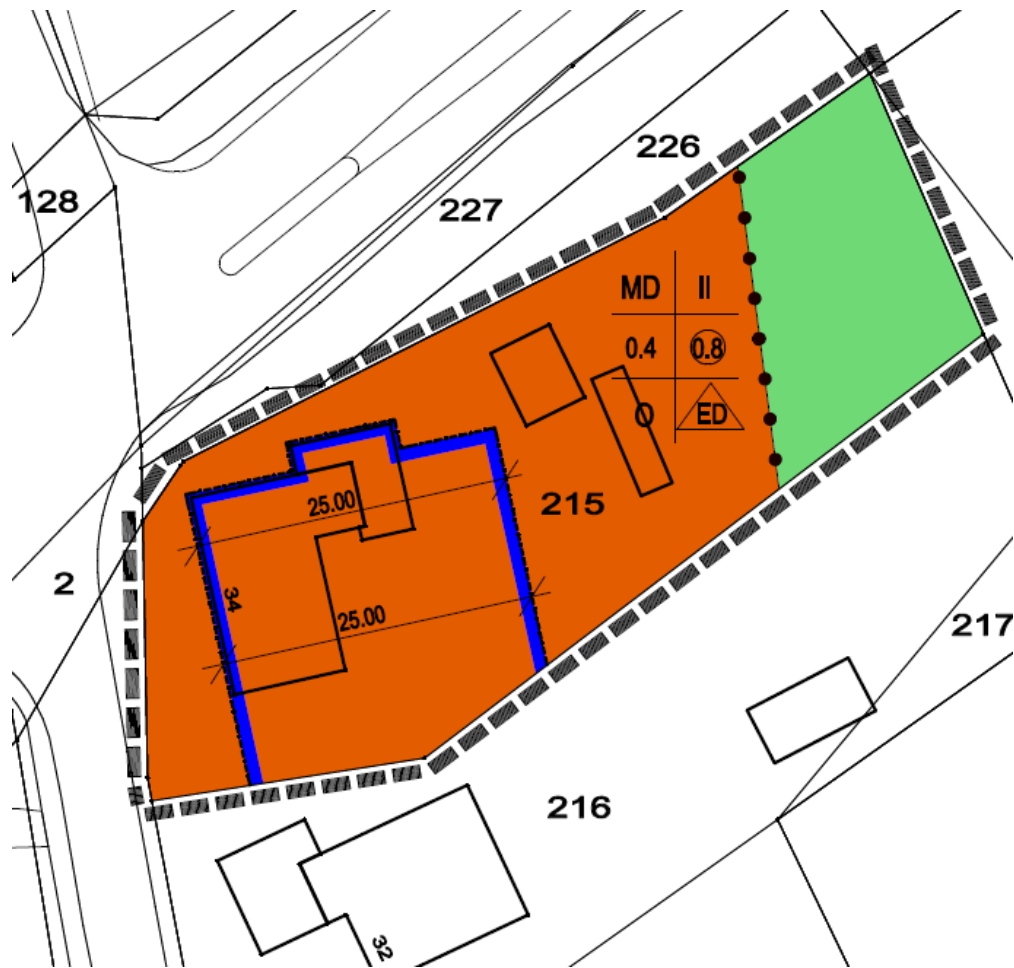




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 3 5. Änderung „Alter Weg“

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

2. Planzeichnung Bebauungsplan Höfen Nr.3, 5 . Änderung „Alter Weg“





Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 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, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0 Offene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

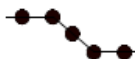


Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

Von den nach § 5 Abs.3 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 landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Sonstige störende Gewerbebetriebe.
- Tankstellen.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

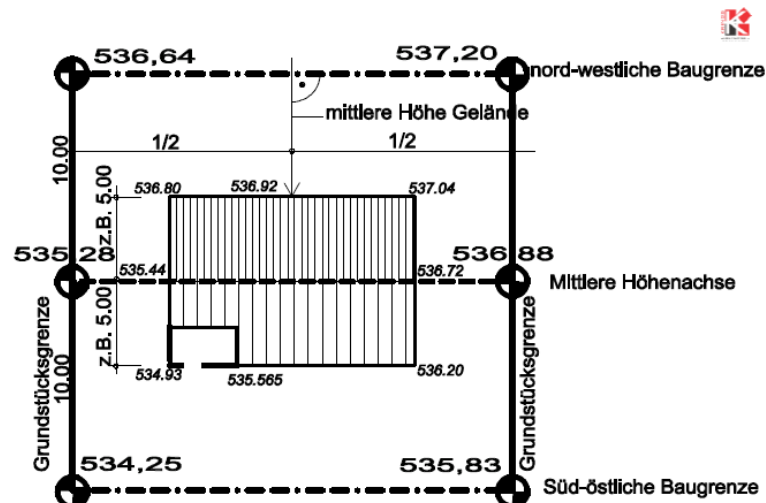
Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern 3 Wohneinheiten
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2 Wohneinheiten

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

3.1 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 m 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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

3.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist:

- Für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4.50 m und eine Firsthöhe von höchstens 9.00 m.
- Für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 6.00 m und eine Firsthöhe von höchstens 10.00 m.

Zulässig sind auch –abweichend von der vorgenannten Festsetzung– die First bzw. Traufhöhe 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.

4. 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 Verkehrsflächen darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche –gemessen in Verlängerung der Garagenachse– ist dabei auf mindestens 5.00 m zu bemessen.

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

- Bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5.00 m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze zu Parzelle 227.
- Bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3.00 m –Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

HINWEISE

1. Bodendenkmal

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 Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches 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 NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund). 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, Fachbereich 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 der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssatzung

Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

6. BEGRÜNDUNG

- Inhalt:**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
 - 1.1 Anlass und Ziel
 - 1.2 Planaufstellungsverfahren
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.4 Ortslage Höfen - Plangebietsumfeld

 - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Ver- und Entsorgung
 - 2.5 Entwässerung
 - 2.6 Grundwasser
 - 2.7 Altlasten

 - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
 - 3.1 Bauliche Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Bauweise und Baugrenzen
 - 3.1.4 Garagen u. Nebenanlagen
 - 3.2 Ver- und Entsorgung
 - 3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
 - 3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG
 - 3.2.3 Erschließung

 - 4. Umweltbelange**

 - 5. Bodenordnung**

 - 6. Kosten**

 - 7. Hinweise**
 - 7.1 Bodendenkmale
 - 7.2 Gewässerschutz
 - 7.3 Geologie
 - 7.4 Bodenschutz
 - 7.5 Gestaltungssatzung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 03.08.2018.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 5. Änderung des Bebauungsplans Höfen Nr. 3 ist ein Antrag der Grundstückseigentümer des Planbereichs zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Diese beabsichtigen, ihr Wohnhaus zu einem Mehrgenerationenhaus umzubauen und damit zusätzlichen Wohnraum für die nachfolgende Generation und deren Kinder unter einem Dach zu schaffen.

Dabei soll die vorhandene, an das bestehende Wohnhaus umgenutzt und aufgestockt werden. Zusätzliche Anbauten erfolgen mit der Maßnahme nicht. Die vorhandenen Nebenanlagen und Gartenbereiche sollen künftig gemeinsam genutzt werden.

Die gegenseitige Unterstützung der Familienmitglieder steht im Vordergrund des Vorhabens. Das vorhandene Baurecht im Bereich des Plangebiets sieht derzeit ein Baufeld mit extrem eingeschränkten Möglichkeiten für das geplante Vorhaben vor.

Deshalb ist es notwendig, den rechtsgültigen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, das sowohl in der Ausdehnung des Baufeldes nach Norden als auch mit der Anpassung der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen das zukunftsorientierte Projekt ermöglicht wird.

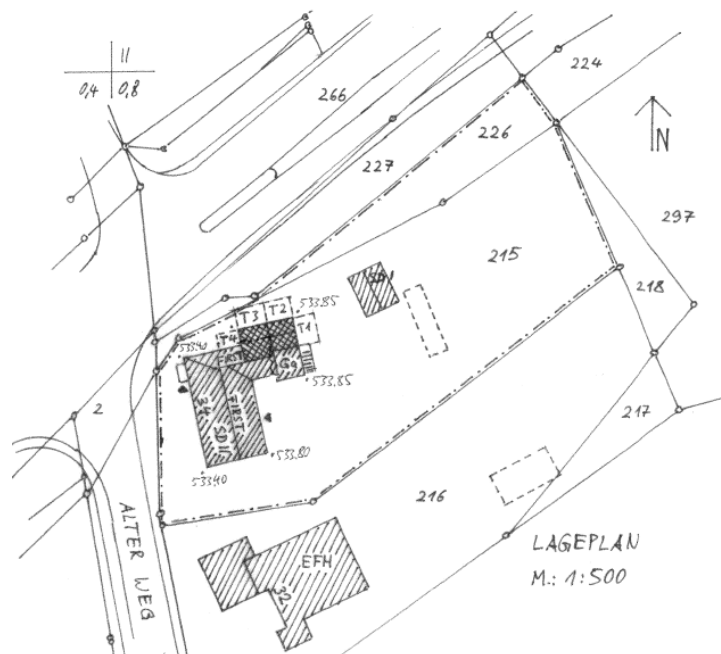


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 3 5. Änderung „Alter Weg“

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



Ansicht Osten - Bestand
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Lageplan Bauvorhaben Anbau
(Quelle: Frank Wittemann)

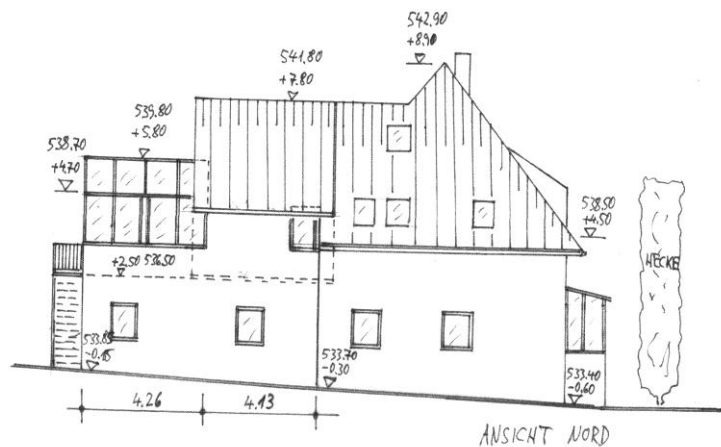


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 3 5. Änderung „Alter Weg“

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



Ansicht Osten (Garten) Bauvorhaben Anbau
(Quelle: Frank Wittemann)



Ansicht Norden (Umgehungsstraße) Bauvorhaben Anbau
(Quelle: Frank Wittemann)



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 3 5. Änderung „Alter Weg“

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

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 12.11.2019 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung des Bebauungsplans eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 5. Änderung „Alter Weg“ soll gemäß §13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

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

- die zulässige Grundfläche mit 1 804 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.

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



Luftbild Plangebiet
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet am westlichen Ortseingang der Ortslage Höfen an der Einmündung „Alter Weg“ – B 258-Umgehungsstraße. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 533.80 ü.N.N. Das Gelände steigt nach Osten leicht an.

Es wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Höfen, Flur 12, Flurstück 215.

Das Plangebiet umfasst Flächengröße von 0,18 ha.

Im Einzelnen wird das Untersuchungsgebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzellen 226 und 227, Flur 1, Gemarkung Höfen.
- im Osten Parzelle 218, Flur 12 und Parzelle 224, Flur 1, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 216, Flur 12, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzellen 1 und 2, Flur 13, Gemarkung Höfen.

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Norden Umgehungsstraße B 258.
- im Osten Wiesenflächen
- im Süden Nachbarhausbebauung mit Garten
- im Westen Straßenverkehrsfläche „Alter Weg“

1.4 Ortslage Höfen - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in westlicher Lage des Ortsteils Höfen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Höfen Nr. 3 der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD³) und grenzt westlich an die Gemeindestrasse „Alter Weg“. Umliegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.



Nachbarbebauung südlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 3 5. Änderung „Alter Weg“

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



Hecke zu Umgehungsstraße
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Wiese östlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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



Nachbarwiese mit Schuppen südlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 0.18 Hektar Dorfgebiet zur Ermöglichung eines Anbaus an ein Wohnhaus im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Höfen Nr. 3, 5. Änderung „Alter Weg“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans gemischte Bauflächen sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans als Dorfgebiet und Grünfläche angestrebt wird.

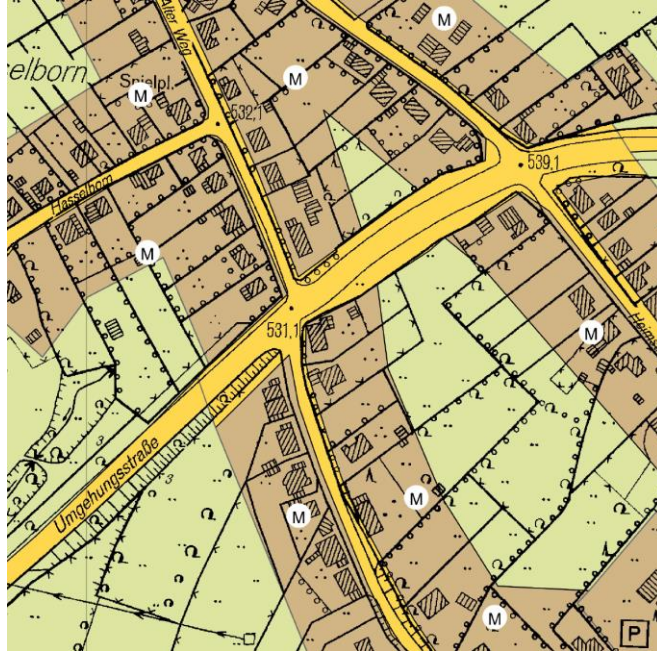


Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

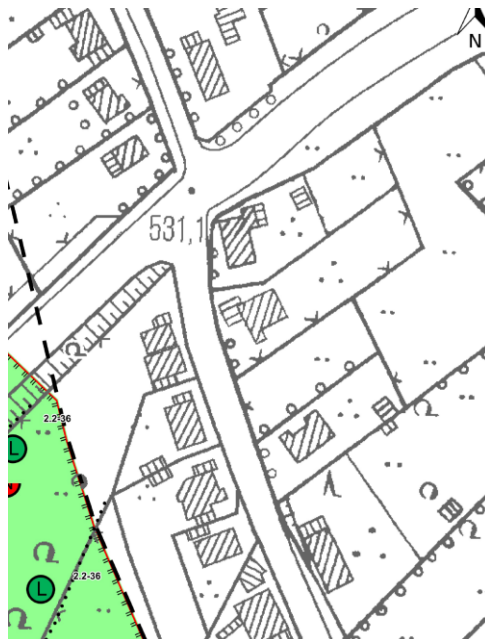


Auszug Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb von im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebieten.

Damit sind für den Planbereich selbst keine Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.



Auszug Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

2.4 Ver- und Entsorgung

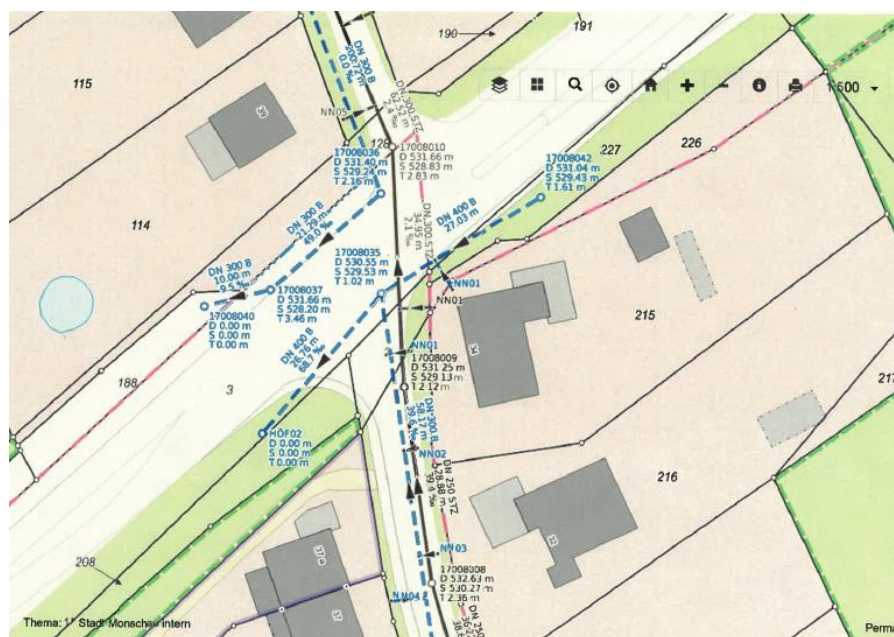
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation existiert durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Straße „Alter Weg“.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Bundeswassergesetz NRW für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies nicht zu. Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 bebaut.

Die Schmutz- und Niederschlagswässer werden in das Trennsystem der öffentlichen Kanalisierung in der Straße „Alter Weg“ eingeleitet. In diesem Bereich des Ortseinganges Höfen wird das anfallende Abwasser getrennt zur Straße „Heidbüchel“ abgeführt um dort über den Rursammler zur Kläranlage Rosental zu gelangen.

Für die Mehrbelastung durch die verdichtete Nutzung, die mit der zusätzlichen Ausweisung der überbaubaren Flächen entsteht ist die Kläranlage mit ihren Kapazitäten ausgelegt.



Auszug Kanalkataster
(Quelle: Stadt Monschau)

2.5 Grundwasser

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

2.6 Altlasten

Die Grundstücke , Gemarkung Höfen, Flur 12, Flurstücke 215 und 226 werden derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung der Bebauung des Grundstücks durch einen Anbau und die Aufstockung eines Wohnhauses zum Mehrgenerationenwohnhaus.

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 und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebietsnutzung, der angestrebten Nutzung im Plangebiet, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen Ausweisung wird für die Bauflächen des Plangebiets „Dorfgebiet“ mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Dieses entspricht der bisherigen Ausweisung im Ursprungsplan. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen und schließen Nutzungen aus, die mit der umliegenden Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung nicht verträglich sind.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Geschossigkeit von zwei Geschossen festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe sowie die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Die Grund- und Geschossflächenzahl sind unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden um das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild mit der Umgebung weiter zu führen.

Hinsichtlich der Traufhöhen wurde eine Anpassung der Höhe unter Berücksichtigung der heute einzubauenden Dämmstärken der Dächer berücksichtigt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

3.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Um innerhalb der festgesetzten Baufenster einen gewissen Spielraum innerhalb der Fassaden und Baukörper zu ermöglichen, wurden Baugrenzen festgesetzt.

Diese verlaufen parallel zu der westlichen Gebäudekante des Bestandes und bilden mit der, in 25.00 m Abstand östlich parallel verlaufenden Baugrenze ein Baufeld. In dieser Änderung des Bebauungsplanes ist die nördliche Baugrenze verändert worden. Sie führt künftig unmittelbar an dem Gebäudebestand entlang und erfasst künftig auch die dort vorhandenen gartenseitigen Garagen.

Durch den Erwerb der Gebietseigentümer der nördlich im Plangebiet liegenden Straßenparzelle 226 mit der daraus folgenden Nutzung als Gartenfläche und nicht, wie bisher ausgewiesen als Verkehrsfläche, ist hier ein anderer Abstand zu der übergeordneten Umgehungsstraße B 258 möglich als im Ursprungsplan. Bezugsgrenze zur Straßennutzung ist tatsächlich die Grenze zwischen Parzelle 226 und 227.

3.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Regelungen für Garagen und Nebenanlagen sind nachrichtlich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und sollen so die bisherigen Zielvorstellungen der städtebaulichen Planung fortsetzen. Dabei wurde der, zu übergeordneten Verkehrsstraßen einzuhaltenende 5.00 m -Abstand konkret auf die tatsächlich vorhandene Straßengrenze zu Parzelle 227 festgeschrieben.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG

Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer werden bereits an das vorhandene öffentliche Kanalsystem der Stadt Monschau im Trennsystem der Kläranlage zugeführt.

Da es sich eben deshalb nicht um erstmals bebaute Grundstücke handelt, ist eine Überprüfung der Ableitung der unbelasteten Oberflächenwässer gem. § 51a LWG nicht durchzuführen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

3.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die westlich angrenzende Gemeindestraße „Alter Weg“ gesichert.

4. Umweltbelange

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB wird davon ausgegangen, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen.

In dem Planentwurf werden alle bisherigen Festsetzungen beibehalten, lediglich die nördliche Baugrenze und die Höhe der möglichen baulichen Anlagen werden verändert um den Anbau und die Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes in einem Bereich, in dem der Untergrund bereits versiegelt ist zu realisieren. Weiter wird ein bereits vorhandenes Gartenhaus von den Baugrenzen erfasst.

Insofern ist keinerlei erhebliche Umweltauswirkung von dieser Planung zu erwarten.

5. Bodenordnung

Die im Gebiet vorhandenen Flächen sind im Besitz eines Eigentümers. Es sind deshalb keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten

Die Planungskosten werden von den Eigentümern des Grundstücks getragen.

7. Hinweise

7.1 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.

7.2 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.

Weiter sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betreiben. Keller und Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

7.3 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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 3

5. Änderung „Alter Weg“

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

7.4 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.

7.5 Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Plangebiets gilt eine Ortssatzung zur Gestaltung und Nutzung von Werbeanlagen die berücksichtigt werden muss.

Monschau, den 12.11.2019

.....
Margareta Ritter
Bürgermeisterin