

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Mützenich an der Gemeindestraße „In den Benden“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst das Grundstück der Gemarkung Mützenich, Flur 16, Flurstück 165. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 386 m².

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3D „In den Benden“ ist der Antrag einer Grundstückseigentümerin auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Nachverdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

Bislang waren auf dem Grundstück durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans lediglich Garagen und Nebengebäude möglich. Nun soll hier ein Wohnhaus für Ferienwohnungen errichtet werden.

Das Grundstück ist technisch und verkehrlich vollständig erschlossen. Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück ist ein zwar kleiner, aber den umliegenden Gebäuden entsprechender Baukörper realisierbar.

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 Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.


(Ritter)

ges. Jodan 7/6/17

Anlagen:
Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich 3 D
Begründung

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4.Änderung „In den Benden“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 20. Juni 2017**

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

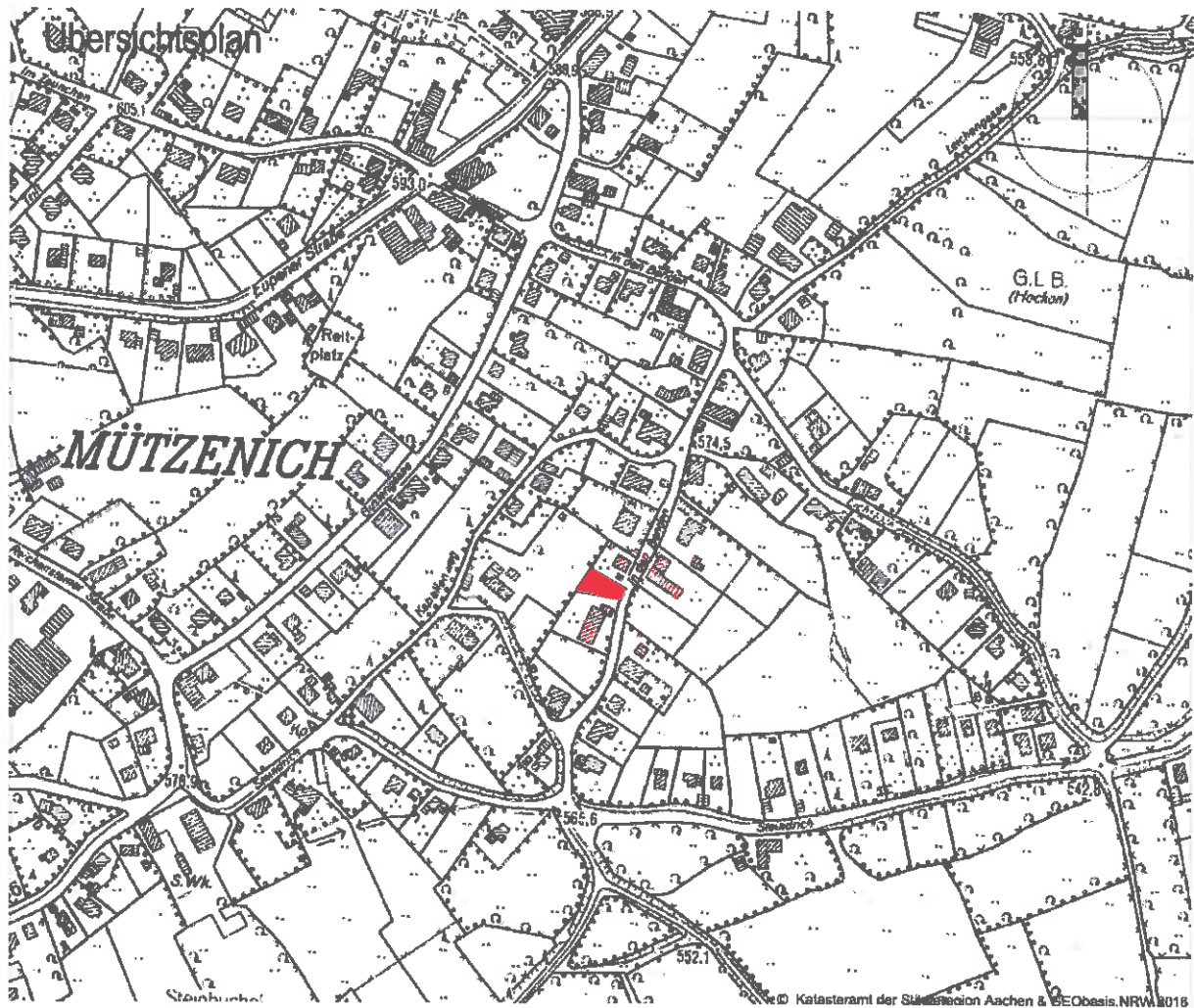
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung**



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

1. Übersichtsplan

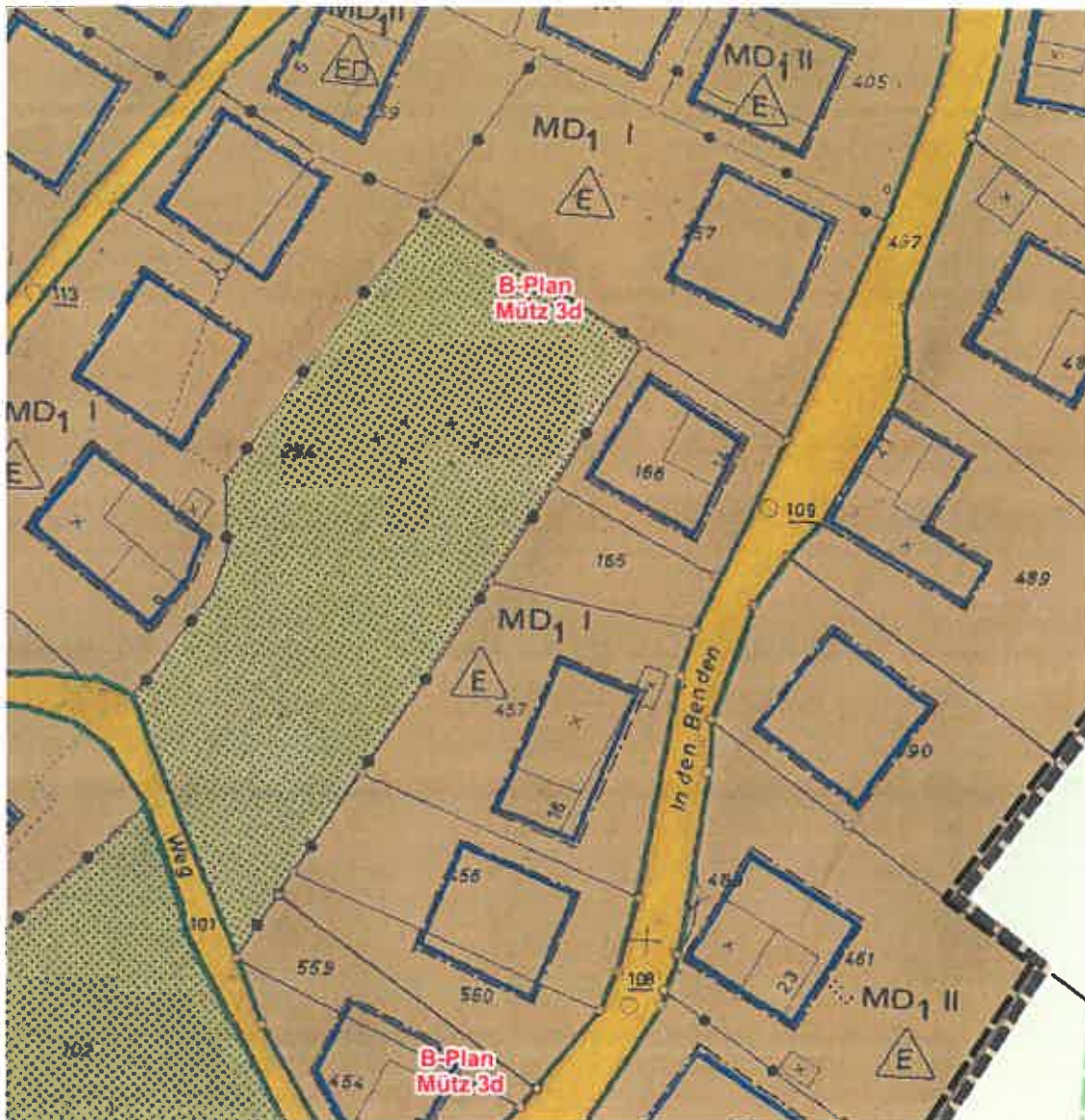




Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D





Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“

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

3. Planverkleinerung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“





Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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 Baunutzungsverordnung - 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)

| Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

GRZ 0.4 Grundflächenzahl, 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)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

5. Textliche Festsetzungen (gem. § 12 Abs. 3a i. V. mit § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen sowie Böschungsmauer, 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 Grundflächenzahl (GRZ), und der maximalen Zahl der Geschosse festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Baufenster wird durch Baugrenzen ausgewiesen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

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 des Kreises 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

Die im Bereich der Ortslage Mützenich allgemein geltende Gestaltungssatzung ist zu beachten.

Monschau, den _____

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur
Offenlage gem. § 3 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 Mützenich - 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 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Bauweise
 - 4. Umweltbelange**
 - 5. Hinweise**
 - 5.1 Bodendenkmale
 - 5.2 Gewässerschutz
 - 5.3 Geologie
 - 5.4 Bodenschutz
 - 5.5 Gestaltungssatzung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist", in der zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 31.05.2016 , in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

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

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

(Landeswassergesetz (LWG))In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

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

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3D „In den Benden“ ist der Antrag einer Grundstückseigentümerin auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Nachverdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

Bislang waren auf dem Grundstück durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans lediglich Garagen und Nebengebäude möglich. Nun soll hier ein Wohnhaus für Ferienwohnungen errichtet werden.

Die Stadt Monschau unterstützt diese Städtebauliche Entwicklung, da das Grundstück technisch und verkehrlich vollständig erschlossen ist.

Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück ist ein zwar kleiner, aber den umliegenden Gebäuden entsprechender Baukörper realisierbar.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 20.06.2017 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag der Grundstückseigentümerin mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss Zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung eines Bebauungsplans eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“ soll gemäß 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“

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

- die zulässige Grundfläche mit 4368 qm Grundstücksfläche, von der ca. 2 620 qm innerhalb von Baugrenzen überbaubar sein werden – deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
 - kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3D – 4. Änderung „In den Benden“ umfasst in der Gemarkung Mützenich, Flur 16, das Flurstück 165 ein ca. 386 qm großes Grundstück in östlicher Ortslage Mützenich.

Das Gebiet grenzt nördlich und südlich an ein bebautes Grundstück, westlich an eine Wiesenfläche und nördlich an Verkehrsfläche.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3D, 4. Änderung „In den Benden“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 166, Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Osten Teil aus Parzelle 675 , Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Süden Parzelle 457 , Flur 16 , Gemarkung Mützenich.
- im Westen Parzelle 607, Flur 16, Gemarkung Mützenich.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch ein, mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück
- im Osten durch die Gemeindestrasse , „In den Benden“.
- im Süden durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.
- im Westen durch Wiesenfläche).

1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in östlicher Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 3D der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt östlich an die Gemeindestrasse „In den Benden“.

Umliiegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, teilweise auch umgenutzte alte Bauernhöfe in offener Bauweise.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“

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

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 0.04 Hektar Dorfgebiet für 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 Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“ 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 Mischbaufläche 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 außerhalb von im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebieten.

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

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz In der Straße „In den Benden“ sichergestellt werden.

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 zu.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Monschau-Konzen. Für die Mehrbelastung durch die verdichtete Nutzung, die mit dem neuen Wohngebäudes entsteht ist die Kläranlage mit ihren Kapazitäten ausgelegt.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

2.5 Grundwasser

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

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca < 5.00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – Ableitung, auch eine zeitweilige Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.

2.6 Altlasten

Das Flurstück 165 wird nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

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 Bebauung des Grundstücks durch ein Wohnhaus als Baulückenschließung im Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung.

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

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 Mützenich Nr. 3D– 4. Änderung „In den Benden“ 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, eine Nachverdichtung innerhalb der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) zu ermöglichen und die allgemein zulässigen Nutzungen neben den dort ausgeschlossen innerhalb des strukturierten Ortskernes zu belassen und auch dort zu stärken.

Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen würden einer anderer Erschließungsstruktur bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Geschossigkeit festgesetzt.

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

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Bauweise

Für das Plangebiet wird analog der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Umweltbelange

4.1 Natur und Landschaft

Aufgabe der Bauleitplanung ist, auch einen Beitrag zur Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da dieser Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

5. Hinweise

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.

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.



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

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

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. 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 des Kreises 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.

5. Gestaltungssatzung

Die im Bereich der Ortslage allgemein geltende Gestaltungssatzung für den Bereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt, diese aber nicht für den Bereich dieses Bebauungsplans wurde ein Negativhinweis hierzu in die Planung übernommen.

Monschau, den _____

Bürgermeisterin Margareta Ritter

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan

Mützenich Nr. 3D - 4. Änderung

"IN DEN BENDEN"

