

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Kalterherberg im Kreuzungsbereich der Straßen „Eisenborner Straße / Am Kasino“

Es umfasst das Grundstück Kalterherberg, Flur 13, Flurstück 21 und einen Teilbereich von ca. 111 m² des Grundstückes Kalterherberg Flur 13, Flurstück 235.

Der Antragsteller hat auf dem Flurstück 21 ein Einfamilienhaus errichtet und möchte einen Teilbereich der Straßenparzelle 235 zur Erweiterung seines Gartenbereiches erwerben. Bei der zu erwerbenden Teilfläche handelt es sich um eine Grünfläche, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan soll jetzt für diesen Bereich in Dorfgebiet (MD) geändert werden. Die genaue Situation der Gebietsabgrenzung ist aus dem der Vorlage beigefügten Luftbild zu erkennen.

Um eine optische Abgrenzung zum Straßenverkehrsbereich zu erzielen, wird im südlichen Bereich der Teilfläche die Pflanzung einer Rotbuchenhecke festgesetzt. Der Bereich der Einmündung „Eisenborner Straße / Am Kasino“ wird zur Einhaltung von Sichtfeldern entsprechend der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (Rast), dauerhaft von Bewuchs freigehalten.

Der Verkauf der Teilfläche wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.10.2016 beraten.

Alles mit der Bebauungsplanänderung und dem Erwerb der Teilfläche anfallenden Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

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

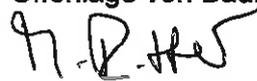
Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

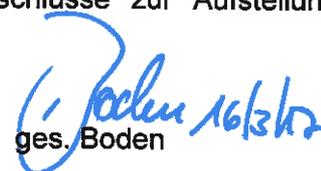
Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

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
6


ges. Boden

Anlagen:
Entwurf des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1, 14. Änderung
Begründung
Luftbild

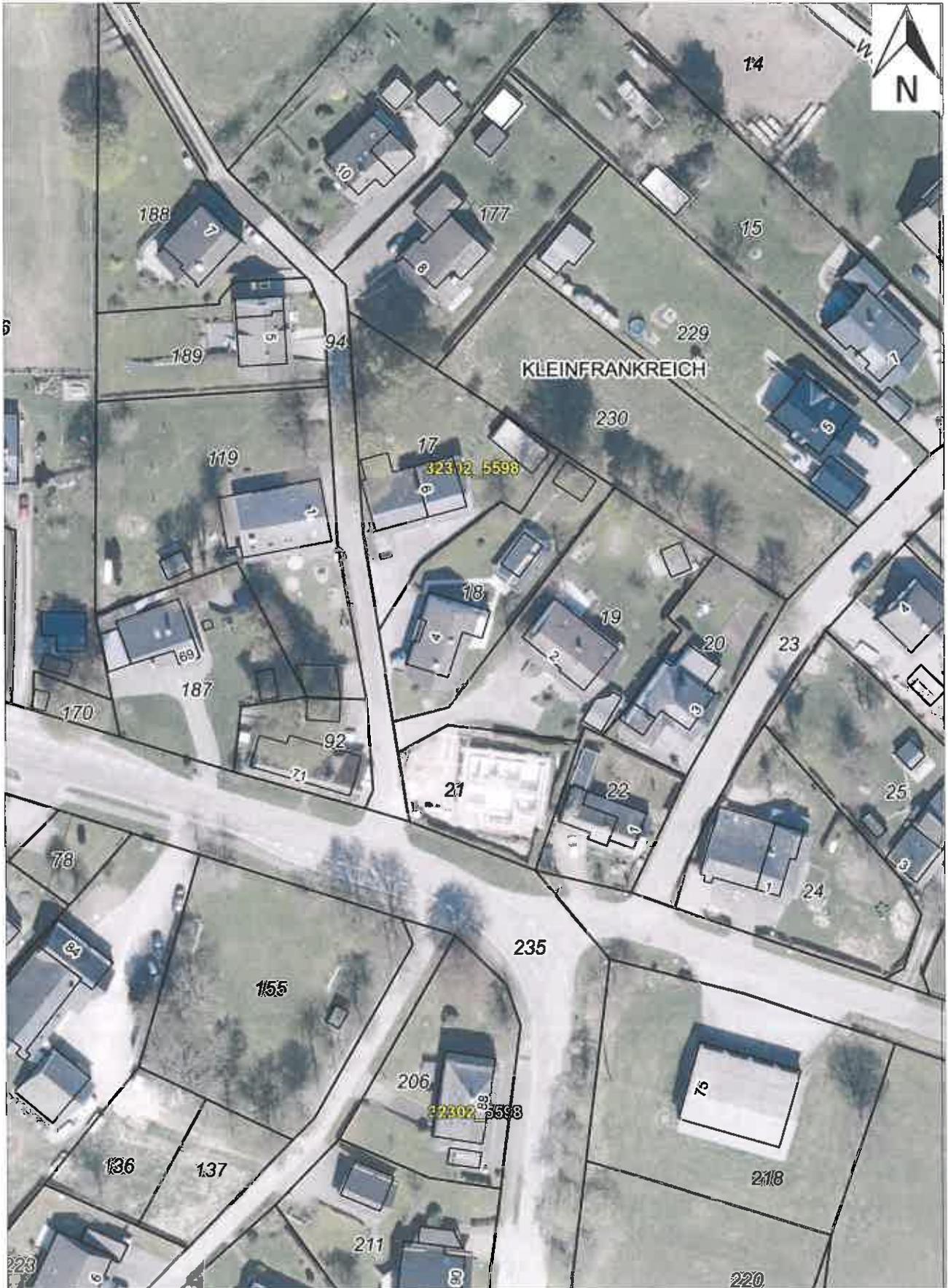


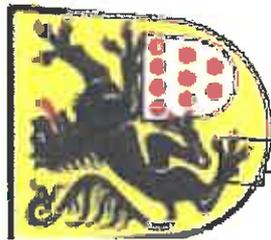
Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 01.02.2017
Zeichen:





STADT MONSCHAU

Bebauungsplan

Kalterherberg Nr. 17 - 14. Änderung

"EISENBORNER STRASSE"

Am Kasino

Eisenborner Straße

Engelgasse

Am Lehmpol

229

94

130

119

67

185

86

184

170

187

92

71

18

19

20

23

22

78

130

91

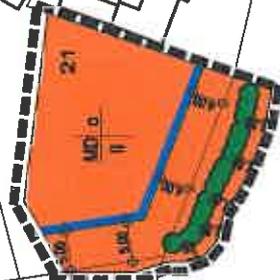
155

206

235

24

216



Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 28.März 2017**

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

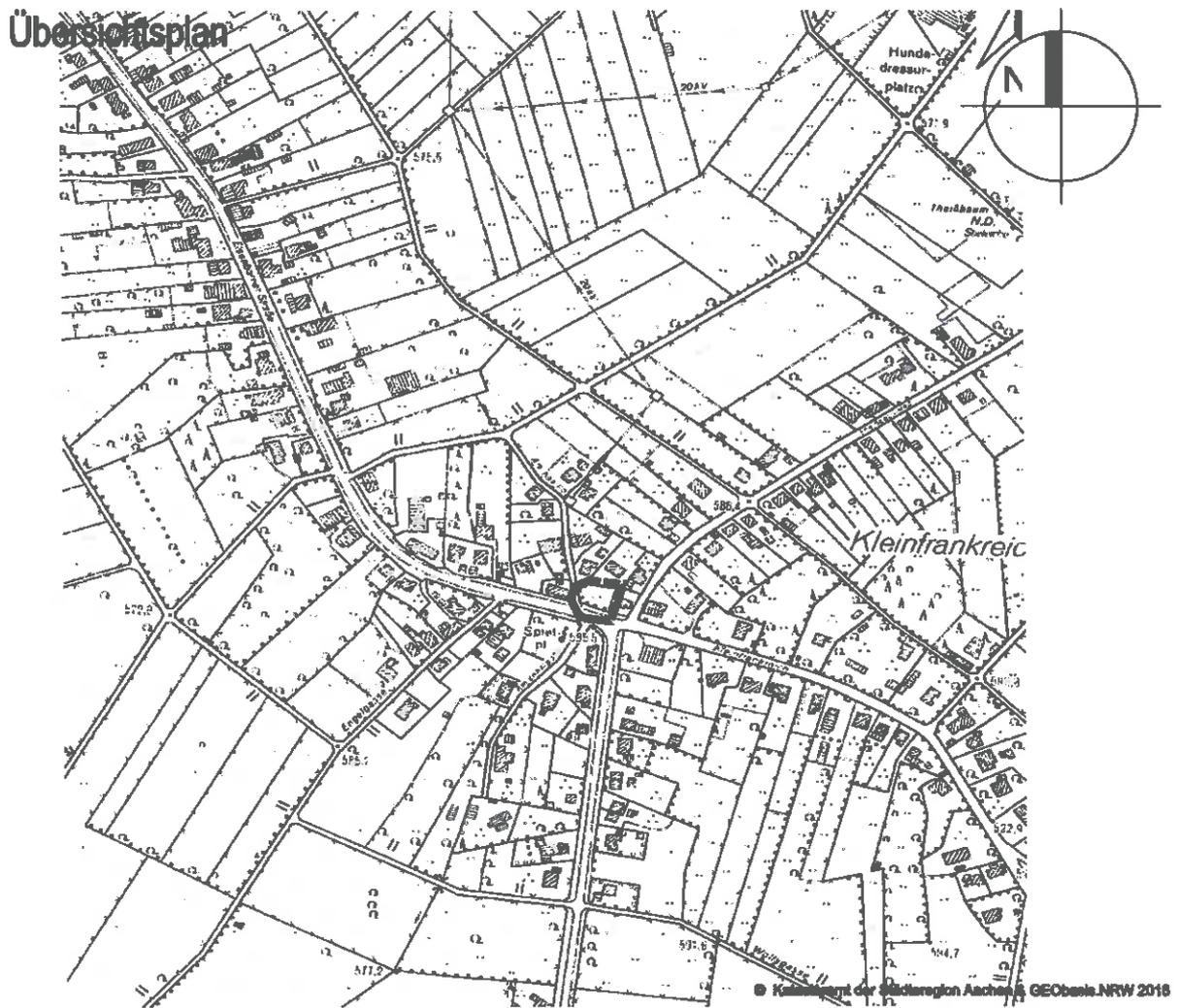
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan
Kalterherberg Nr. 3B**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 – 14.
Änderung „Eisenborner Straße“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung**



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“

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

1. Übersichtsplan





Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –
14. Änderung
„Eisenborner Straße“

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

3. Planverkleinerung Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 –
14. Änderung „ Eisenborner Straße“





Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“

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 Bebauungsverordnung - BauNVO -)



Dörfergebiete (§ 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

Bauweise

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

0 Offene Bauweise



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen: Hecken s. auch textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –
14. Änderung
„Elsenborner Straße“

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

5.Textliche Festsetzungen (gem. § 12Abs. 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 untergeordnet 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 5.00 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. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 – 14. Änderung wird folgende Neupflanzung festgesetzt:

4.1 Heckenpflanzung zur Straßenverkehrsfläche

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchen-Schnitthecken von einer Höhe von mindestens 1.00 m hochzuziehen. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen. An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –

14. Änderung

„Elsenborner Straße“

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

HINWEISE

1. Bodendenkmale

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

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

2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. 1. 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu erfolgen.

3. Verkehrssicherheit

Im Bereich der Anbindung der Straße „Am Kasino“ zur „Elsenborner Straße“ ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für:

- die Haltesicht
- die Anfahrtssicht sowie für
- Überquerungsstellen



Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –
14. Änderung
„Eisenborner Straße“

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

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

4. 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.

Monschau, den 28. März 2017

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“

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 Kalterherberg - Plangebietsumfeld

 - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Kalterherberg - 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 Grünordnerische Festsetzungen

 - 4. Hinweise**
 - 4.1 Bodendenkmale
 - 4.2 Gewässerschutz
 - 4.3 Verkehrssicherheit



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Elsenborner Straße“

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

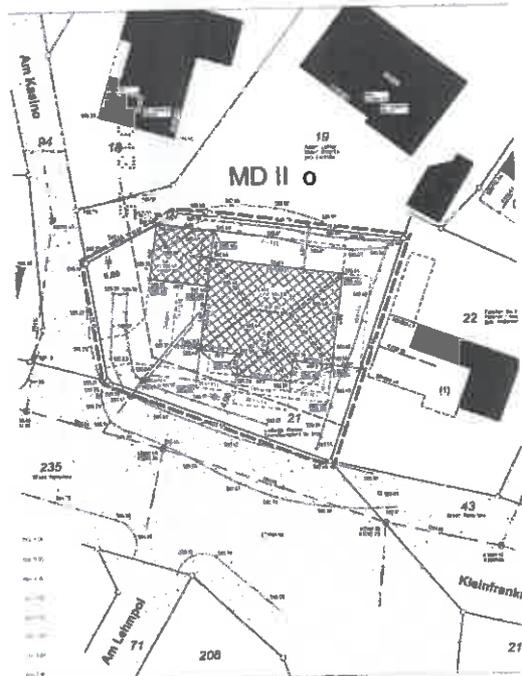
Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

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.

1. **Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung**
2. **1.1 Anlass und Ziel**





Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –

14. Änderung

„Eisenborner Straße“

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

Anlass für die 14. Änderung des Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 1 „Eisenborner Straße“ ist ein Antrag des Grundstücksinhabers. Dieser hat auf dem Grundstück Parzelle 21 ein Einfamilienhaus errichtet und möchte einen Teilbereich aus der Straßenparzelle 235 zur Erweiterung seines Gartenbereiches von der Stadt Monschau erwerben. Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche, die künftig dem Gartenbereich des Antragstellers zugeordnet werden soll. Deshalb ist eine formale Änderung des Bebauungsplanes von der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ in „Dorfgebiet“ erforderlich.

Um eine optische Abgrenzung zum Straßenverkehrsbereich zu erzielen, wird im südlichen Bereich der Teilfläche die Pflanzung einer Rotbuchenhecke festgesetzt. Die Stadt Monschau ist unter Voraussetzung der Kostenübernahme sämtlicher Planungs-, Vermessungs- und Notarkosten bereit, dem Antragsteller das Straßenteilstück zum Zwecke der Privatnutzung zu veräußern. Der Verkauf wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.10.2016 beraten. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 28.03.2017 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des anliegenden Grundstückseigentümers 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14.Änderung „Eisenborner Straße“ 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 705 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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“ umfasst in der Gemarkung Kalterherberg, Flur 13, Teil aus Flurstück 235, ein insgesamt 705 qm großes Gebiet in der Ortslage von Kalterherberg.

Das Gebiet grenzt östlich an Straßenverkehrsfläche (auch Grünfläche), südlich an die Eingrenzung der Straßenfläche, westlich an den Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Am Kasino“ – „Eisenborner Straße“ und nördlich an das bebaute Grundstück des Antragstellers.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr.1 „Eisenborner Straße“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 18 und 19, Flur 13, Gemarkung Kalterherberg.
- im Osten aus Parzelle 22, Flur 13, Gemarkung Kalterherberg.
- im Süden Parzelle 235, Flur 13, Gemarkung Kalterherberg.
- im Westen Parzelle 235 und 94, Flur 13, Gemarkung Kalterherberg.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch Gartenfläche zu einem Einfamilienhäuser.
- im Osten durch Verkehrsfläche „Eisenborner Straße“.
- im Süden durch Verkehrsfläche „Eisenborner Straße“.
- im Westen durch Verkehrsfläche, „Eisenborner Straße“ und „Am Kasino“ und Einfamilienhaus.

1.4 Ortslage Kalterherberg - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Kalterherberg. Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.1 – 11.Änderung der Stadt Monschau ist das Gebiet mit der Ausweisung Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Konkret ist über diese Fläche das Grundstück Parzelle 21 über diese Fläche erschlossen. Im weiteren Umfeld liegen entlang der „Eisenborner Straße“ und der Straße „Am Kasino“ weitere Wohngebäude, insbesondere Einfamilienhäuser oder Landwirtschaftliche Bauten.

Der Bereich insgesamt ist geprägt von der Nutzung und städtebaulichen Gestalt der Einmündungssituation der beiden Straßen, entlang derer sich eine durchgrünte und offene Bebauung entwickelt hat.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“

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 705 m² Straßenverkehrsfläche für eine private Gartennutzung 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 Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Eisenborner Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 Bau NVO sind damit erfüllt.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –

14. Änderung

„Eisenborner Straße“

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bauungsplans Mischbaufläche dar.

Damit ist der Bauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bauungsplans 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 Kalterherberg – Plangebietsumfeld

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

2.5 Entwässerung

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

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung

Der Bauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Anpassung der planungsrechtlichen und daraus im weiteren folgernd der zwischen der Stadt Monschau und dem Antragsteller eigentumsrechtlichen Umsetzung der weiteren Nutzung des Plangebiets.

Im zentralen Bereich der Ortslage Kalterherberg im Westen des Stadtgebiets Monschau liegt die Plangebietsfläche an einem Einmündungsbereich.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen im Bauungsplan treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden im Bauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 14. Änderung „Elsenborner Straße“

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

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 Kalterherberg Nr.1–14.Änderung „Elsenborner Straße“ 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, den bisherigen Straßenbereich der angrenzenden 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, entsprechend der Ausweisung der umliegenden Dorfgebiete im rechtsgültigen Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1. 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 nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 1 festgesetzt worden. Dies erfolgt in Hinblick auf die Homogenität des Gebietscharakters.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Planung soll eine formale Neuordnung an die vorhandene städtebaulichen Situation erfolgen. Um hierbei die Wahrung der für die Nordeifel ortsbildprägende Bedeutung der Rotbuchenhecken zu wahren wurde in der Planung eine, auch für den Verkehrsschutz verträgliche Festsetzung von neu anzupflanzenden Rotbuchenhecken vorgenommen. Damit sind diese bauplanungsrechtlich gesichert.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 –
14. Änderung
„Elsenborner Straße“

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

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmale

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

4.2 Gewässerschutz

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

4.3 Verkehrssicherheit

Der Plangebietsbereich liegt unmittelbar süd-östlich des Knotenpunktes Einmündung „Am Kasino“ zur „Elsenborner Straße“. Darum ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen ist es aus Verkehrssicherungsgründen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger wichtig, Mindestsichtfelder zwischen 0.80 und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder stehen diesem Zweck nicht entgegen. Jedoch dürfen sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder Kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer deshalb nicht verdecken.

Auch aus diesem Grunde darf innerhalb der Sichtfelder weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Monschau, den 28. März 2017

Bürgermeisterin Margareta Ritter