

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Mützenich an der Gemeindestraße „Im Brand“. Es umfasst einen Teil aus dem Grundstück Gemarkung Mützenich, Flur 18, Flurstück 1189. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes.

Anlass der 8. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A „Im Brand“ ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Anpassung der Bauleitplanung an den tatsächlichen Bestand. Im Rahmen einer Grenzvermessung wurde das Kataster dahingehend berichtigt, dass der tatsächliche Grenzverlauf nun die Rotbuchen-Schutzhecke ist. Somit vergrößert sich das Grundstück des Antragstellers um eine Teilfläche im süd-westlichen Bereich. Die neue Teilfläche ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan soll jetzt auch, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, für diesen Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Der an das Wohnhaus angrenzende Stall soll zukünftig als Wohnung genutzt werden. Damit auf dem Grundstück zukünftig ein Mehrgenerationenhaus entstehen kann, muss das Baufenster in nord-westliche Richtung etwas erweitert werden. Gleichzeitig wird es in nord-östlicher Richtung deutlich verkleinert und dem Wohnhaus angepasst.

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 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden und unmittelbar die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen werden von dem Vorhabenträger getragen. Die Stadt Monschau beteiligt sich hierbei mit einer Pauschale in Höhe von 500,00 € an den Kosten, da im Bebauungsplan irrtümlich ein Teil des Grundstücks des Vorhabenträgers bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wurde.

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.

In Vertretung



(Boden) 

Anlagen:
Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich 3 A
Begründung

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

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 14. November 2017**

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

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



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

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

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



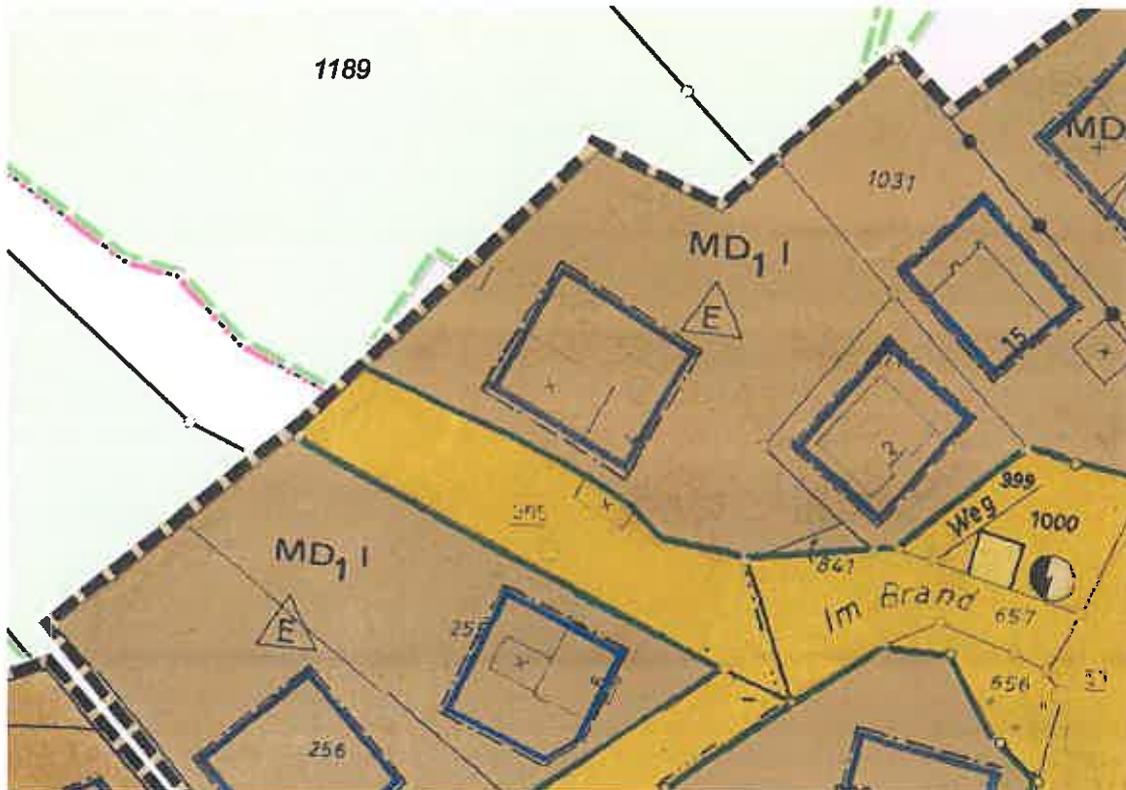
© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2017



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

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. 3A





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

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

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





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

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)

- I Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:



Windschutz-Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) mit Durchfahrtsbogen

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau

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

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.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Geschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Abs. 2 und 3 Bau NVO)

Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen. Es wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

4. Zufahrten in Verbindung mit Windschutzhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der zu erhaltenden Windschutz – Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) mit Torbogen ist eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von maximal 4.00 m zulässig.

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

Schmutzwässer:

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. 3A – 8. Änderung „Im Brand“

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

Niederschlagswässer:

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

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

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

Monschau, den _____

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau

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

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. 3A – 8. Änderung „Im Brand“

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

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO 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 8. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3A „Im Brand“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Anpassung der Bauleitplanung an den tatsächlichen Bestand und die Veränderung des bislang ausgewiesenen Baufensters in Format und Größe.

Hiermit verbunden ist die gleichzeitige eigentumsrechtliche Regelung der bislang faktisch als Verkehrsfläche ausgewiesenen, jedoch tatsächlich für die dörfliche Nutzung funktionierenden Fläche. Darüber hinaus überlagert die im rechtsgültigen Bebauungsplan uralte, etwa 7.00 m hohe Rotbuchen-Windschutzhecke, die das Areal süd-westlich entgegen der Hauptwindrichtung ortstypisch schützt, die ausgewiesene Verkehrsfläche.

Festgestellt wurden diese Umstände mit Beantragung einer Umnutzung des nördlich, im Langhaus des alten Gebäudebestandes befindlichen Stalls.

Hier soll in Zukunft die Nutzung Wohnen im Vordergrund stehen und damit das Gebäude insgesamt als Mehrgenerationenhaus dienen.

Auf Basis dieser Ausgangssituation wird mit der hier vorliegenden Planung angestrebt, eine Klarstellung der Bauleitplanung, orientiert an der tatsächlich gewünschten städtebaulichen Entwicklung herbei zu führen. Die Möglichkeit zur Realisierung eines, dem Langhaustypus des Eifler Bauernhauses folgenden aktuellen Planung mit der städtebaulich gewünschten Nutzung als Mehrgenerationenhaus planungsrechtliche Sicherheit zu geben ist weiteres Ziel.



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

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



Rotbuchen-Windschutzhecke an der westlichen Plangebietsgrenze



Nördlicher Gebäudeabschluss Stall



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

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

1.2 Planaufstellungsverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 14.11.2017 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 eines Bebauungsplans eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A – 8. Änderung „Im Brand“ soll gemäß § 12 i. V. m. § 13a im beschleunigtem Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

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

- die zulässige Grundfläche mit 4368 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 (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.3A – 8. Änderung „Im Brand“ umfasst in der Gemarkung Mützenich, Flur 18, Teil aus Flurstück 1189 ein ca 2065 qm großes Grundstück in westlicher Ortslage Mützenich.

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

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3A – 8. Änderung „Im Brand“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 1189, Flur 18, Gemarkung Mützenich.
- im Osten Parzelle 1228 , Flur 18 , Gemarkung Mützenich.
- im Süden Parzelle 657 , Flur 18 , Gemarkung Mützenich.
- im Westen Parzelle 680, Flur 18 , Gemarkung Mützenich.



Stadt Monschau

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

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

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch Wiesenfläche
- im Osten durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.
- im Süden durch die Gemeindestrasse „Im Brand“.
- im Westen durch die Gemeindestrasse „Im Brand“.

1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 3A der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt nord-östlich an die Gemeindestrasse „Im Brand“.

Umliegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Prägend für das Gebiet sind die vorhandenen, zum Teil als Windschutzhecken ausgebildeten Rotbuchenschnitthecken. Das Gelände steigt in nördliche Richtung an. Der Abzweig der Straße „Im Brand“ verläuft als untergeordneter Wirtschaftsweg weiter in nördliche Richtung.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Neben der Richtigstellung der Bauleitplanung in Anpassung an den Bestand hat der vorliegende Bebauungsplanentwurf die planerische Anpassung von ca 0.14 Hektar Dorfgebiet für eine Wohnhauserweiterung 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. 3A – 8. Änderung „Im Brand“ 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.



Stadt Monschau

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

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

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz In der Straße „Im Brand“ sichergestellt .

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 Landeswassergesetz 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.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Wenn dennoch eine Ab- oder Einleitung entsprechend beabsichtigt ist, ist 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. Eine Mehrbelastung durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

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 1189 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 Nutzungsänderung einer vorhandenen baulichen Anlage von Wohnhaus mit Stall in ein Mehrgenerationenwohnhaus. Darüber hinaus heilt der vorliegende Entwurf die im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungen von Verkehrsfläche in Mischbaufläche mit Windschutzrotbuchenhecke.



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

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

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, der Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Erhaltung einer Windschutzrotbuchenhecke 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 Mützenich Nr.3A– 8. Änderung „Im Brand“ 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 der Wohnnutzung 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 anderer Erschließungsstrukturen bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch der maximalen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 als maximale Höchstgrenze innerhalb des Dorfgebiets gemäß § 17 Bau NVO 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 Einzelhausbebauung festgesetzt.



Stadt Monschau

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

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

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. 3A – 8. 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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Anforderungen ein Erschließungskonzept mit folgenden Inhalten und Nachweisen zu erstellen:

1. Untergrund

- 1.1 Lageplan mit Baugrenzen und Straßen
- 1.2 Hydrogeologisches Gutachten, das eine Versickerung möglich ist
- 1.3 Ggf. hydraulischer Nachweis (ggfls. Rückhaltung)
- 1.4 Darstellung geplanter Standorte der Versickerungsanlage
- 1.5 Darstellung der geplanten Nutzung und Bewertung nach Trennerlass
- 1.6 Ggfls. Angaben zur Art der Niederschlagswasserbehandlung

2. Gewässer

- 2.1 Lageplan mit Baugrenzen, Straßen und Gewässer
- 2.2 Lage der geplanten Einleitestelle
- 2.3 hydraulischer Nachweis Gewässer (ggfls. Rückhaltung und/ oder M3-Nachweis)
- 2.4 Darstellung der der geplanten Nutzung
- 2.5 Ggfls. Angaben zur Art der Niederschlagswasserbehandlung

3. Regenwasserkanal

- 3.1 Lageplan mit Baugrenzen, Straßen und Gewässer
- 3.2 Lage der geplanten Einleitestelle
- 2
- 3.3 hydraulischer Nachweis Gewässer (ggfls. Rückhaltung und/ oder M3-Nachweis)
- 3.4 Darstellung der der geplanten Nutzung
- 3.5 Ggfls. Angaben zur Art der Niederschlagswasserbehandlung



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

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

4. Mischwasserkanal
 - 4.1 Vorlage einer vor dem 01.07.1995 (Einführung § 51a LWG NRW alt) genehmigten Kanalnetzanzeige.
 - 4.2 Detaillierte und nachvollziehbare Begründung, warum eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich ist.
 - 4.3 Ggf. hydrogeologisches Gutachten (z.B. bei Neubau eines Mischwasserkanals).

Dieses Konzept dient als Grundlage für Festsetzungen hinsichtlich des Gewässerschutzes im Bebauungsplan.

Die Inhalte der vorliegenden Planung betreffen die Änderung der Ausweisung der überbaubaren Fläche eines bereits bebauten Grundstückes sowie eine Klarstellung der Gebietsausweisung „Dorfgebiet“ in Abgrenzung zu der vorhandenen Verkehrsfläche. Gewässer betreffende Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan erfolgten nicht.

Deshalb ist ein neues Erschließungskonzept nicht zu erarbeiten.

Damit aber die Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern weiter dargelegt wird ist der Hinweis hierzu in die Planung aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Es 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. Die entsprechenden Wasserrechtlichen Erlaubnisse sind im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

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 Gestaltungssatzung Mützenich gilt auch für den Bereich dieses Bebauungsplans. Deshalb ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.



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

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

Monschau, den _____

Bürgermeisterin Margareta Ritter