



## **A. SACHVERHALT**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 28.04.2015 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 14 "Historischer Wernershof" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Es handelt sich um das Denkmal „Wernershof“, einer Tuchfabrik aus der Monschauer Tuchmacherzeit. Das Gebäude wurde vor ca. 10 Jahren saniert und in seiner heutigen Bestimmung als Geschäftshaus zugeführt. Es wurde mit einem sogenannten „Notdach“ errichtet und verfügt lediglich über zwei Geschosse.

Da bei den im Gebäude untergebrachten Firmen dringender Expansionsbedarf besteht, wurde in Absprache mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege die Idee ausgearbeitet, die ursprüngliche historische Form des Gebäudes wieder herzustellen und so, dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, gerecht zu werden. Das vorhandene „Notdach“ soll durch ein neues Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss ersetzt werden.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2015 bis zum 20.07.2015. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Die Baugrenzen mussten verändert werden, da in der Liegenschaftskarte die Gebäudegrenzen nicht richtig dargestellt waren. Nach der Erstellung eines Lageplans durch einen Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieurs konnten die genauen Gebäudemaße festgestellt werden und die Baugrenzen entsprechend dem vorhandenen Gebäude angepasst werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 14 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

## **B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

## **C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN**

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

#### D. RECHTSLAGE

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

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



(Ritter)

Anlagen:

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen

Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.14

Begründung



Jochen 13/8/15  
ges. Boden

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND 4 II  
BAUGB ZUR

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Satzungsbeschluss

## 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche wegen Schallschutzmaßnahmen erhoben werden kann.

Es ist durch entsprechende Regelungen zu gewährleisten, dass die Sichtdreiecke eingehalten werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



# **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 1. Änderung "Historischer Wernershof"**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 25. August 2015  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
  2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
  3. Planzeichnung künftige Festsetzungen
  4. Planzeichenerklärung
  5. Textliche Festsetzungen
  6. Begründung

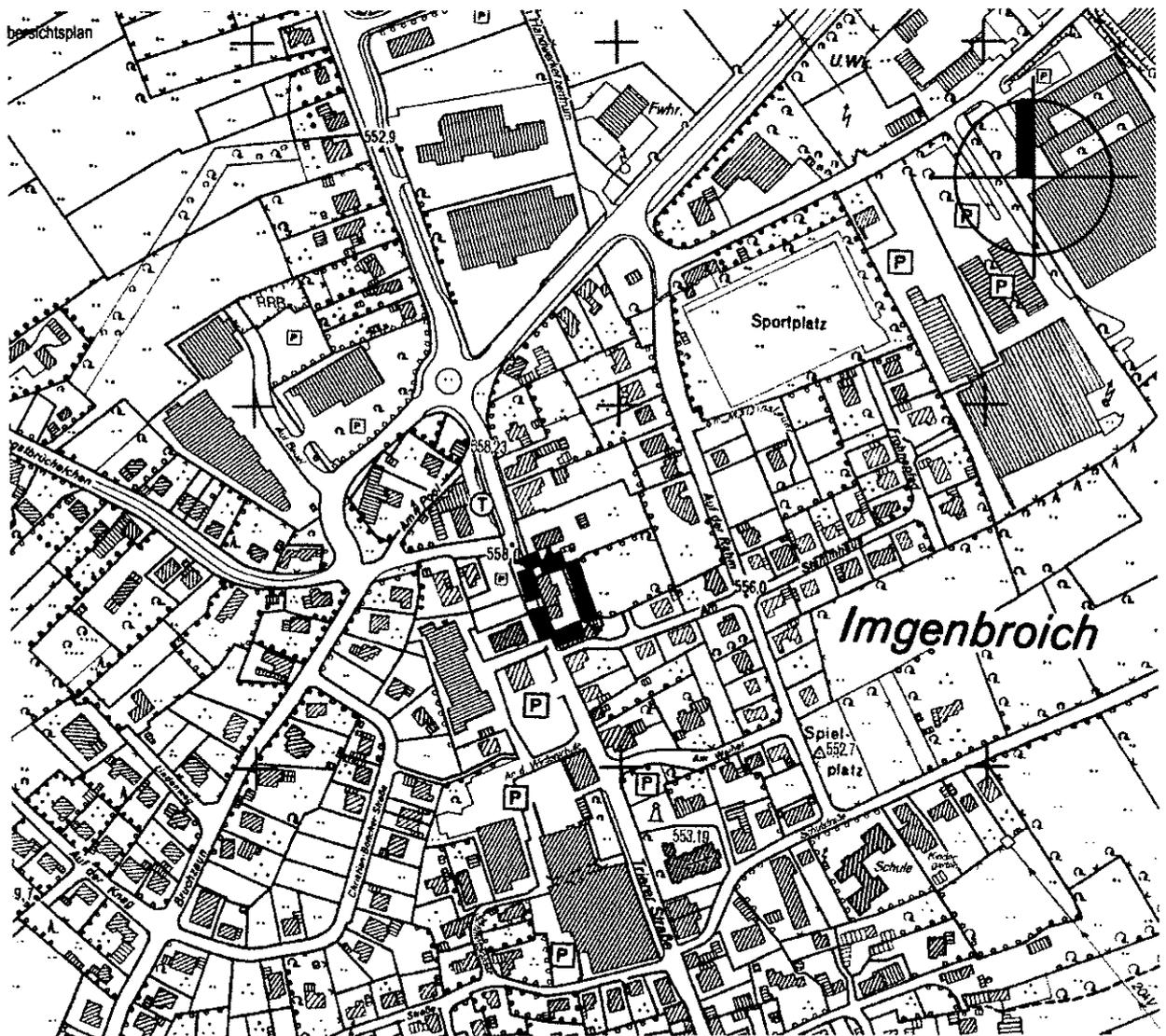


# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## Anlage 1: Übersichtsplan



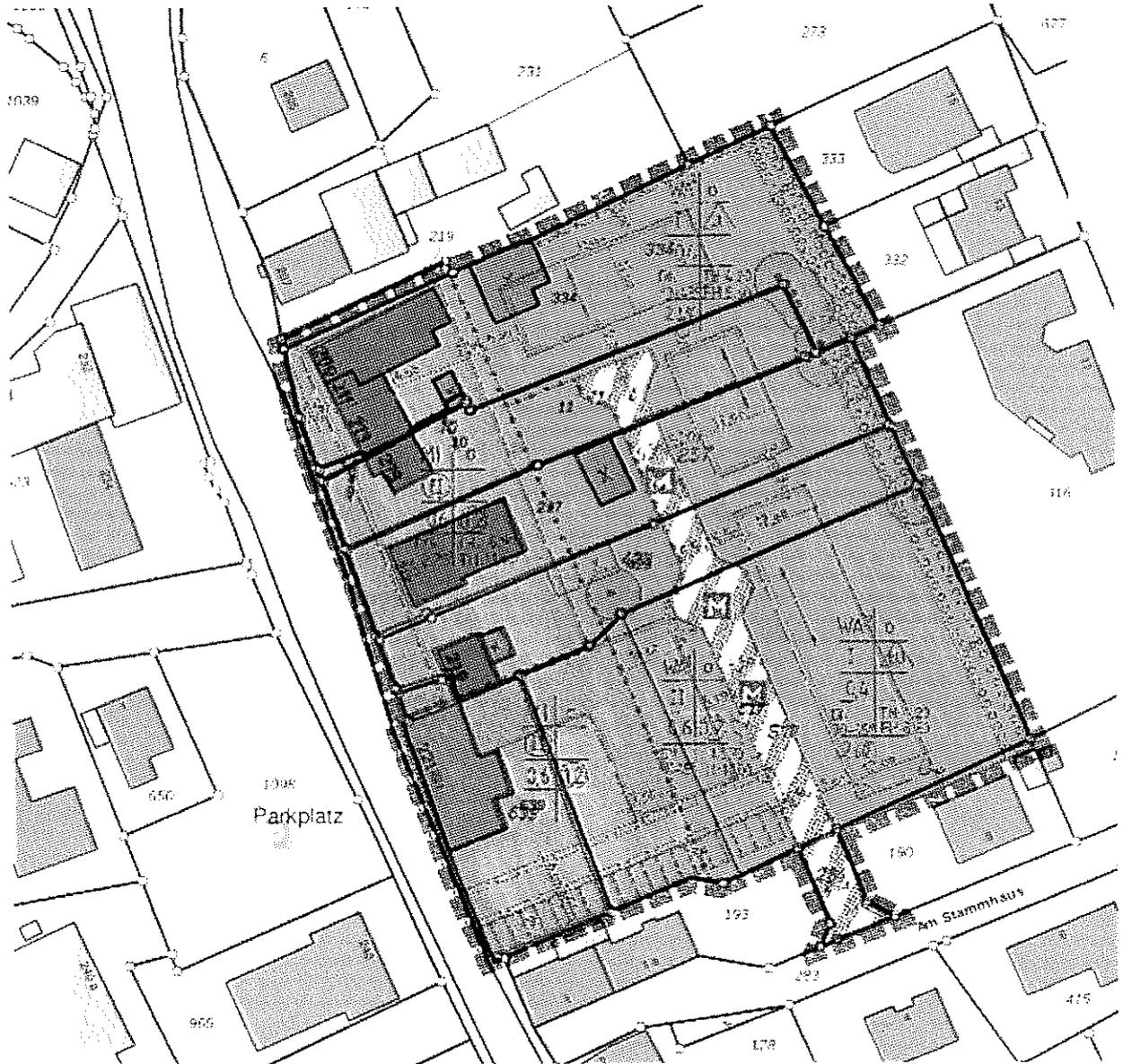


# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## Anlage 2: Planverkleinerung bisherige zeichnerische Festsetzungen

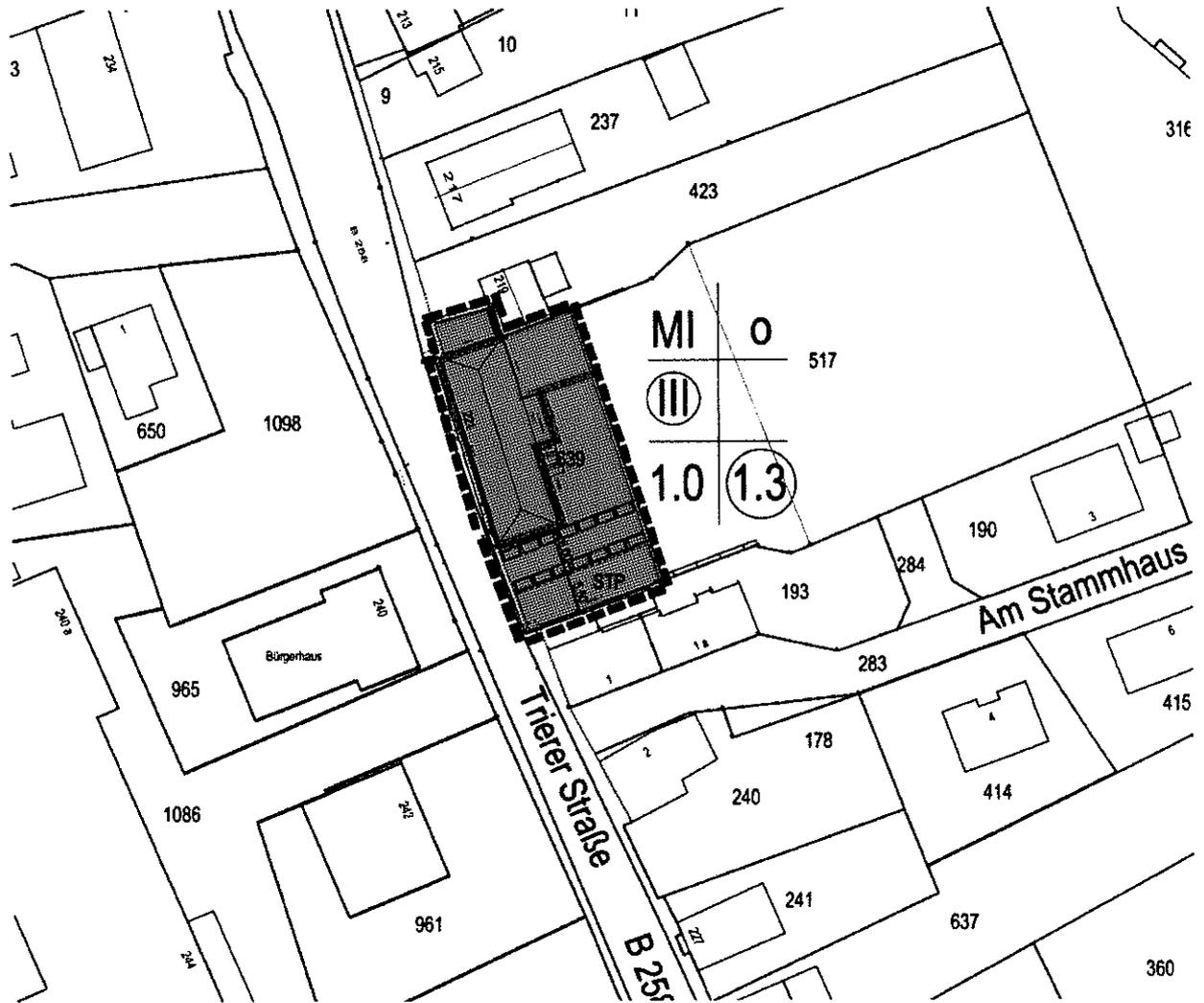




# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## Anlage 3: Planverkleinerung künftige zeichnerische Festsetzungen





# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

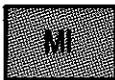
---

### Anlage 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 -)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1.0 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Bauweise, Baugrenzen

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

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23, 2 BauNVO)

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
( 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
Zweckbestimmung: PKW + Fahrrad- Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Anlage 5: Textliche Festsetzungen

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Zulässige Vorhaben – Art der Baulichen Nutzung

Als Art der Baulichen Nutzung wird gemäß § 12 BauGB i.V. m. § 6 Abs. 1 und 2 Bau NVO ein Mischgebiet festgesetzt. Von den nach § 6 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Nr.6 Gartenbaubetriebe
- Nr.7 Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 Bau NVO im First eine Höhe von 15.00 m über Mitte Gebäude-Schnittpunkt Straßenniveau nicht überschreiten.

Diese festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude kann ausnahmsweise von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 3.00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

### 3. Flächen für Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der vorgegebenen privaten Stellplätze zulässig. Die befestigten Flächen der ebenerdigen Stellplätze, Stellplatzzufahrten sowie aller Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen bzw. zu belassen.

## B HINWEISE

1. Erhöhte Grundwasserstände  
Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei < 3.00 m unter Flur. Für tiefgegründete Bauwerke sind entsprechend bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung vorzunehmen.
2. Bodendenkmale  
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
3. Geologie  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).



## **Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

4. **Wasserwirtschaft**  
Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
5. **Einsehbarkeit von Rechtsgrundlagen**  
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Monschau, Laufenstrasse 84 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Monschau, den 25.August 2015

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## Anlage 6: BEGRÜNDUNG

- Inhalt:
1. **Allgemeine Vorgaben**
    - 1.1 Verfahrensstand
    - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
    - 1.3 Bestehende Situation
    - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
  2. **Ziel und Zweck der Planung**
    - 2.1 Allgemeines
    - 2.2 Städtebauliche Konzeption
  3. **Begründung der Planinhalte**
  4. **Bodenordnung**
  5. **Umweltbelange**
  7. **Hinweise**
    - 7.1 Erhöhte Grundwasserstände
    - 7.2 Bodendenkmale
    - 7.3 Geologie
    - 7.4 Wasserwirtschaft
    - 7.5 Einsehbarkeit von Rechtsgrundlagen
  8. **Kosten**



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### **BEGRÜNDUNG**

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**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 – Planz V 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung)** vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

**Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG)** für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)

#### **1. Allgemeine Vorgaben**

##### **1.1 Verfahrensstand**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.1509) – Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind somit nicht zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 28.04.2015 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll ein konkretes Vorhaben bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Imgenbroich an der Bundesstraße B 258 „Trierer Straße“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 639, Flur 13, Gemarkung Imgenbroich.

- Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:
- im Norden Parzelle 423 , Flur 13, Gem. Imgenbroich
  - im Osten Parzelle 517, Flur 13 , Gem. Imgenbroich
  - im Süden Parzelle 193, Flur 13, Gemarkung Imgenbroich
  - im Westen Parzelle 478, Flur 13, Gemarkung Imgenbroich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 832 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst eine Grundstücksparzelle in der zentralen Ortslage Imgenbroich, die mit einem Geschäftshaus bebaut ist. Hierbei handelt es sich um das Denkmal „Wernershof“, einem Industriedenkmal einer Weberei der Monschauer Tuchmacherzeit.

Das Gebäude wurde vor ca 10 Jahren saniert und seiner heutigen Bestimmung als Geschäftshaus zugeführt. Dies jedoch nicht in der ursprünglich errichteten dreigeschossigen Form sondern, wie nach 1945 mit einem sogenannten „Notdach“ errichtet verfügt es zZt über lediglich zwei Geschosse.

Das vorhandene Mansarddach folgt zwar der ursprünglichen Dachform, jedoch entspricht der jetzige Baukörper nicht dem historischen Vorbild.

Das Gelände ist eben und wird von der Bundesstraße B258, Trierer Straße her erschlossen.

Die vorhandenen Außenflächen sind vollständig mit versickerungsfähigem Pflaster versiegelt.

Relevanter Baumbestand existiert nicht im Plangebiet.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch ein mit Wohnhäusern bebautes Grundstück.
- o im Osten durch ein als Wiese genutztes Baugrundstück.
- o im Süden durch mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.
- o im Westen durch die Bundesstraße B258, Trierer Straße.

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Imgenbroich Nr.14 stellt für den Planbereich Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen ist der Denkmalbereich mit einer Baulinie beschrieben. Eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer gemäß Baunutzungsverordnung (Bau NVO) höchst zulässigen Ausweisung von Grund- und Geschossflächenzahl definiert das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6.00 m zwischen Trierer Straße und der rückwärtigen Parzelle 517 sichert für diese eine weitere Möglichkeit der Erschließung.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Stellplatzausweisungen innerhalb einer Fläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze definieren die Parkmöglichkeiten für PKW und Fahrräder.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

#### 2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Grundzüge des Ursprungsplans fortgeschrieben werden. Die Veränderung der Festsetzungen begrenzen sich ausschließlich auf die Ausweisung der Geschossigkeit und die damit verbundene Erhöhung der Geschossflächenzahl und sind wesentlicher Inhalt des vorliegenden Planentwurfs.

#### 2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 14 – 1. Änderung ist beabsichtigt, die Geschossigkeit entsprechend dem historischen Vorbild des Denkmals „Wernershof“ so zu verändern, dass eine Aufstockung um ein Geschoss in Abstimmung mit dem rheinischen Amt für Denkmalpflege ermöglicht wird und die bisherige und im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit für das Denkmal aufgehoben wird. Damit erlangt der Baukörper des Denkmals wieder seine vollständige historische Wertigkeit und erlangt im städtebaulichen Zusammenhang die deutliche Präsenz, die es bis zu der Kriegszeit mit den dort entstandenen Rückbauten durch Kriegsschäden hatte.

### 3. Begründung der Planinhalte

Wesentlicher Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Wiederherstellung des Denkmals in seiner ursprünglichen Form. Diese bestand aus einem dreigeschossigen Gebäude mit einem Mansarddach, welches seinerzeit als Webereigebäude der Tuchmacherindustrie diente. Weil der rechtsgültige Bebauungsplan lediglich eine bindende Zweigeschossigkeit vorgibt ist die Veränderung dieser Festsetzung hin zu einer Dreigeschossigkeit erforderlich. Weiter die Veränderung der Geschossflächenzahl notwendige Voraussetzung zur Aufstockung des Gebäudes. Abhängig hiervon ist die zulässige Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die zur Ermöglichung des Vorhabens erhöht werden muss. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 Bau NVO dann zulässig, wenn 1. städtebauliche Gründe dies erfordern, 2. Die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und 3. Sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Dies ist hier nicht zu erkennen. Die Baulinie wurde im Rahmen des Planverfahrens auf der Basis des amtlichen Lageplans auf den tatsächlichen Gebäudebestand angepasst. Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

### 4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einer bebauten Parzelle, die über die Bundesstraße B258, „Trierer Straße“ erschlossen wird. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. In der Ursprungsplanung zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan sind alle Eingriffe hinreichend bilanziert worden. Es entsteht mit der Aufstockung um ein weiteres Geschoss keine zusätzliche Belastung.

### 6. Verkehr

Für den Fahrzeugverkehr entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Mehrbelastungen. Die Erweiterung des Gebäudes zielt im Wesentlichen auf die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeeinheiten ab. Die bislang vorhandene Außenfläche ist bereits jetzt vollständig als Parkplatz genutzt – eine Vergrößerung des Parkvolumens ist nicht möglich. Die darüber hinaus entstehenden Wohnflächen werden durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Schaffung von Fahrradstellplätzen so gut versorgt, dass hier Alternativen zum individuellen PKW-Verkehr vorhanden sind.

### 7. Hinweise

#### 7.1 Erhöhte Grundwasserstände

Da im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei <3.00 m unter Flur liegt, sind für tiefgegründete Bauwerke entsprechend bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung vorzunehmen.

#### 7.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

#### 7.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

#### 7.4 Wasserwirtschaft

Wegen der teilweise hohen Grundwasserstände unterstützt durch die geschichteten Bodenverhältnisse sind Regelungen zur Behandlung von Abwässern und Gründungsmaßnahmen und Kellerbauwerken erforderlich.

#### 7.5 Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen

Zur Schaffung einer Transparenz innerhalb des Planverfahrens zu gelangen erfolgt ein Hinweis auf die Kenntnismöglichkeit der Rechtsgrundlagen.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung**  
**„Historischer Wernershof“**

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

---

**8. Kosten**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Bauabsicht auf Veranlassung eines privaten Antragstellers notwendig. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von diesem Antragsteller getragen.

Monschau, den 25.August 2015

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin