

A. SACHVERHALT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5, 2. Änderung „Branderheld“ umfasst in der Gemarkung Rohren, Flur 1, die Flurstücke 242 – 254, ein ca. 11.700 m² großes Areal in östlicher Ortsrandlage Rohren.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 „Branderheld“ sind Rechtsverstöße durch die entstandene Bebauung. Die bauliche Entwicklung, seit Erschließung des Planbereichs entspricht zu einem großen Teil nicht den Festsetzungen, die im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 5 einzuhalten gewesen wären. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Überschreitung der Höhenfestsetzungen, die bei einer eingeschossigen Bebauung maximal eine Traufhöhe von 4.20 m und eine Firsthöhe von 7.50 m über fertigem Erdgeschossfußboden hätten haben dürfen.

Im Zuge dieser Höhenüberschreitung wurden teilweise aus den maximal erlaubten eingeschossigen Gebäuden zweigeschossige Gebäude.

Da alle errichteten Gebäude im Plangebiet im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet wurden und die Unterlagen in diesem Verfahren nicht bauordnungsrechtlich geprüft werden, sind diese Überschreitungen durch das Bauordnungsamt der Städteregion Aachen erst einige Zeit nach der Fertigstellung der Gebäude festgestellt worden.

Darüber hinaus gibt es im Gebiet eine Vielzahl von Anschüttungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die nach § 6 BauO NRW Abstandsflächen auslösen, die dann auf den Nachbargrundstücken lägen, statt, wie zulässig, auf dem eigenen Grundstück. Die Geländeanschüttungen sind infolge der Außengestaltung und Nutzbarmachung der Grundstücke in der starken Hanglage durchgeführt worden.

Ziel der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 ist es, die derzeitige bauliche Situation aufgrund ihrer dennoch guten Homogenität und städtebaulichen Verträglichkeit einer Legalität zuzuführen und Festsetzungen so zu treffen, dass sowohl die Verstöße gegen die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans geheilt werden und die vorhandenen Anschüttungen nicht mehr zum Auslösen von Abstandsflächen führen.

Damit es auf den bisher unbebauten Grundstücken für die zukünftigen Bauherren, aufgrund der starken Hanglage zu keinen baulichen Konflikten kommt, besteht hier ebenfalls bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

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 Änderung des Bebauungsplanes in Höhe von 5.436,42 € werden von der Stadt Monschau getragen

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5
Begründung
Höhenprofile
Bestandsplan First und Trauhöhen

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

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

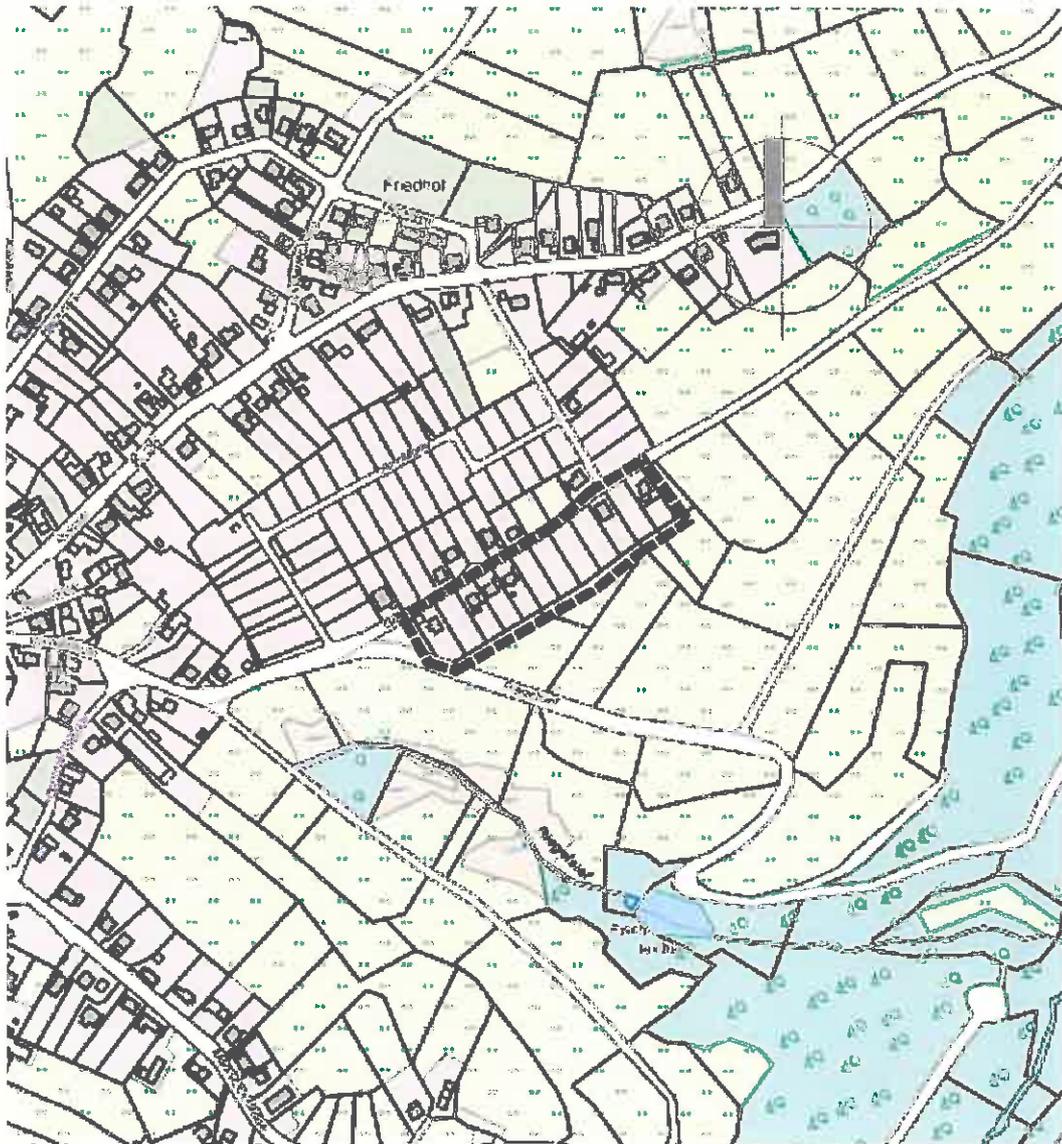
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan
Rohren Nr. 5**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung
„ Branderheld“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung**



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

1. Übersichtsplan



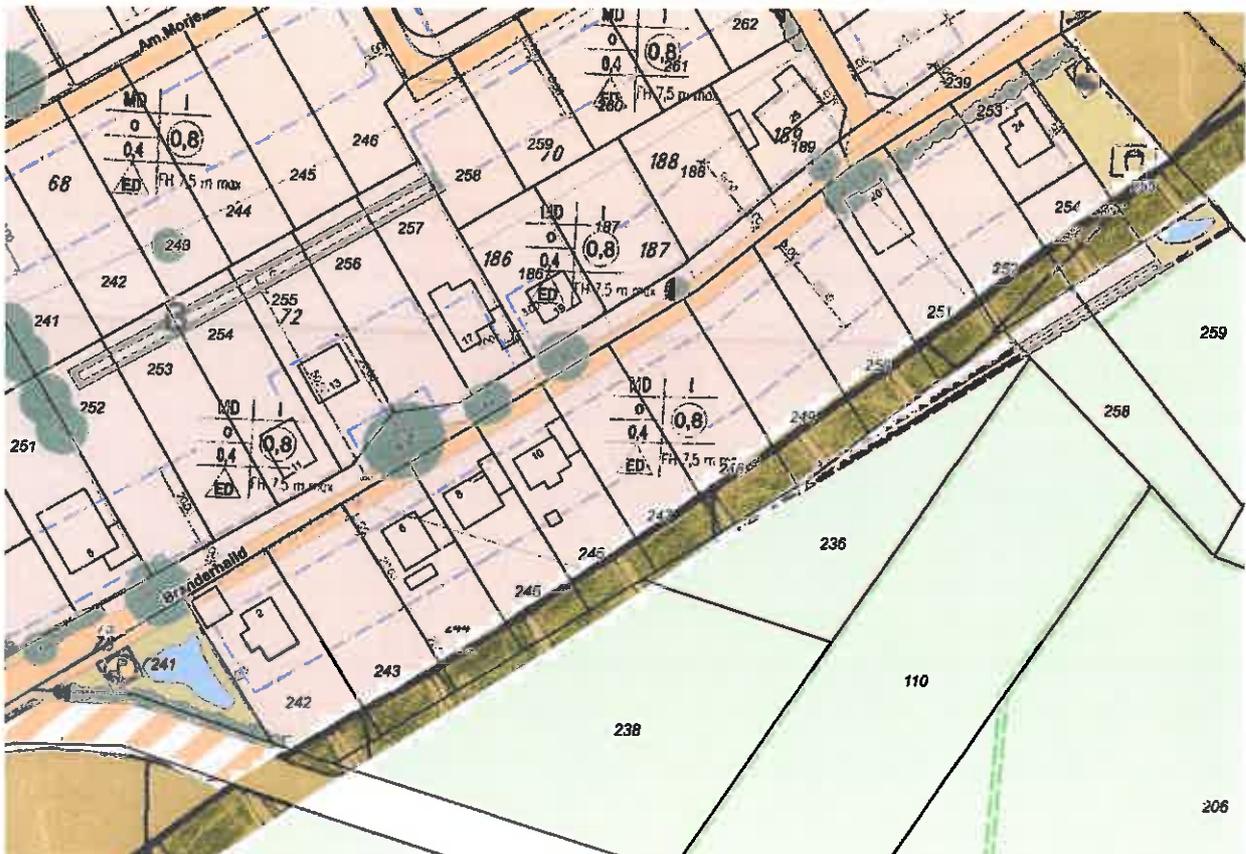
© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObase.NRW 2018



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

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

2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Rohren Nr. 5





Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

3. Planverkleinerung Bebauungsplan Nr. 5 – 4. Änderung „Branderheld“





Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung

„Branderheld“

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)



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

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0.8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH: 4.50 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH: 7.70 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise

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

o Offene Bauweise



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26b und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Baum



Erhaltung: Sträucher hier: Hecken

Sonstige Planzeichen



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



Höhenbezugspunkt ü.NN (§ 18 BauNVO)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung

“Branderheld“

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 forstwirtschaftlich Erzeugnisse.
- sonstige störende Gewerbebetriebe.
- Tankstellen.

Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung.

2.2 Abweichend von 2.1 beträgt die Höchstgrenze der Grundfläche je Gebäude 250 m². Auch durch eine Grenzbebauung darf die zulässige Grundfläche von 250 m² von beiden Gebäuden zusammen nicht überschritten werden, wobei die zulässige Grundfläche einer Seite des Gebäude bei Grenzbebauung von 125 m² nicht überschritten werden darf.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
- Doppelhäusern: 2 Wohneinheiten

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m², die Mindestgröße der Baugrundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden soll, 400 m².



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung

“Branderheld“

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

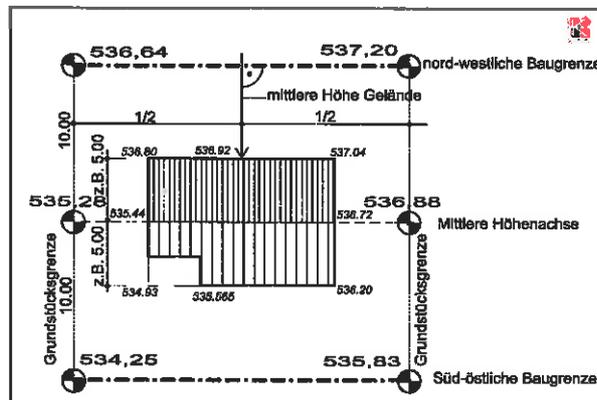
6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Bezugshöhen im Höhenkoordinat

Bezugshöhe ist das vorhandene Gelände. Das vorhandene Gelände ist als Höhenkoordinat entlang der Baugrenzen und in der Mittelachse des Baufeldes festgesetzt.

6.2 Erdgeschoss-Fußbodenhöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.50 m über natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.
(s. Skizze)



Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 1.0m über natürlichem Gelände liegen gemessen, in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlage erfordern. Der evtl. anstehende Fels muss nachweislich der Bodenklasse 7 im Sinne der ZTVE zugeordnet sein. Die ungünstigen Grundwasserverhältnisse sind durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

7. Nutzungsbeschränkungen

7.1 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze. Hiervon ausgenommen sind Ein- und



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung

„Branderheld“

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

Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem, der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend, vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge des Abstellplatzes ist mit mindestens 5.00 m zu bemessen.

- 7.2 Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der vorgenannten 3.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe (Rotbuchen-) Hecke vorhanden ist bzw. gepflanzt wird. Der Mindestabstand zur Sicherung der anzupflanzenden Hecke, von Garage zur Grenze muss 1.50 m betragen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Die im Plan dargestellten, vorhandenen Hecken und Bäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und zu pflegen, ggfls. nach zu pflanzen. Im Wurzelbereich, welcher dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

- 8.2 Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Aus- und Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen eines jeden Baugrundstücks auf einer Länge bis höchstens 5.00m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis höchstens 2.00 m entfernt werden, sofern diese im –Bebauungsplan nicht ausdrücklich als zu erhalten dargestellt sind. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in gleicher Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

8.3 Baumpflanzung

Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste oder der Obstbaumliste der Städteregion Aachen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste und Pflanzqualität – Baumpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Gem. Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Salix viminalis	Korbweide	Ulmus glabra	Ulme
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen (je nach Art), Stammumfang mindestens 10-12 cm.

8.4 Schnitthecken mit Durchwachsern

Entlang der Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind entlang der an Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Schnitthecken mit Durchwachsern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Höhe der Hecken darf 1.50 m nicht überschreiten. Hiervon unberührt bleiben die Buchenschutzhecken (*Fagus sylvatica* – Rotbuche).

Entlang der freien Landschaftsgrenze

Innerhalb des Plangebietes sind entlang allen, zur freien Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken mit Durchwachsern auf der gesamten Länge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen den privaten Grundstücken

Innerhalb des Plangebietes sind entlang aller Nachbarschaftsbebauung gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen Schnitthecken mit Durchwachsern auf den gesamten Längen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf jedes Grundstück 50 % der Pflanzung entfällt.

Pflanzliste und Pflanzqualität - Schnitthecken mit Durchwachsern

Schnitthecke

Rotbuche (*fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Höhe mindestens 1.00 m
3 Pflanzen je laufenden Meter
Heister, 80-100 cm, mit oder ohne Ballen

Durchwachser

Rotbuche (*fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Abstand maximal 15.00 m
Stammumfang mindestens 10 cm
Zweimal verpflanzt, mit oder ohne Ballen.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
In der Aufwuchs- und Entwicklungsphase ist die Pflanzfläche für alle zu pflanzenden Gehölze in den ersten drei Jahren 1-2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung

“Branderheld“

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

9. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Bei Nachweis, dass der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, ist auf 10.00 m³ Dachfläche ein Zisternenvolumen von 1.00 m³ nachzuweisen. Bei über 75.00 m² Dachfläche ist die erforderliche Zisternengröße

mindestens auf 7.50 m³ anzulegen. Das bedeutet, dass bei größeren Dachflächen als 75.0 m² nicht mehr als 7.50 m³ Zisternenvolumen nachzuweisen sind.

Befestigte Flächen sind auf dem Grundstück zu entwässern oder versickerungsfähig auszuführen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert frei zu halten. Die Weisung des LVR-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.

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



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

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

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

Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Rohren.

Monschau, den 14. November 2017

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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 Rohren - Plangebietsumfeld
 - 1.5 Plangebiet - Ausgangszustand

 - 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
 - 3.5 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude
 - 3.6 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 3.7 Grünordnerische Festsetzungen

 - 4. Umweltbelange**

 - 5. Hinweise**
 - 5.1 Bodendenkmale
 - 5.2 Gewässerschutz
 - 5.3 Geologie
 - 5.4 Bodenschutz
 - 5.5 Gestaltungssatzung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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. 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 NRW) 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 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 „Branderheld“ sind Rechtsverstöße durch die entstandene Bebauung. Die bauliche Entwicklung seit Erschließung des Planbereichs entspricht zu 66 % nicht den Festsetzungen, die im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 5 einzuhalten gewesen wären. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Überschreitung der Höhenfestsetzungen, die bei einer eingeschossigen Bebauung maximal eine Traufhöhe von 4.20 m und eine Firsthöhe von 7.50 m über fertigem Erdgeschossfußboden hätten haben dürfen.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

Diese Überschreitungen sind in einer maximalen Größe von 6 cm im Traufbereich und 12 cm im Firstbereich im Zusammenhang mit der Beantragung eines Grundstückseigentümers eines Erweiterungsbaus durch das Bauamt der Städteregion festgestellt worden. Im Zuge dieser Höhenüberschreitung wurden teilweise aus den maximal erlaubten eingeschossigen Gebäuden zweigeschossige Gebäude.

Da alle errichteten Gebäude im Plangebiet gemäß Freistellungsverfahren angezeigt wurden und die Unterlagen in diesem Verfahren nicht geprüft wurden sind erst wesentlich später diese Überschreitungen bekannt geworden.

Darüber hinaus gibt es im Gebiet eine Vielzahl von Anschüttungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die nach Landesbauordnung NRW § 5 Abstandsflächen auslösen, die dann auf den Nachbargrundstücken lägen, statt, wie zulässig, auf dem eigenen Grundstück.

Ziel der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 ist es, die derzeitige bauliche Situation aufgrund ihrer dennoch guten Homogenität und städtebaulichen Verträglichkeit einer Legalität zuzuführen und Festsetzungen so zu treffen, dass sowohl die Verstöße gegen die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans geheilt werden und die vorhandenen Anschüttungen nicht mehr zum Auslösen von Abstandsflächen führen.

Darüber hinaus besteht Regelungsbedarf wegen der zu 50 % des Plangebiets unbebauten Grundstücke. Hier kann es zu weiteren Konflikten hinsichtlich baurechtlicher Probleme kommen.

Um diese für die Zukunft auszuschließen besteht seitens der Stadt Monschau bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren

Am 14.11.2017 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Veranlassung der Stadtverwaltung der Stadt Monschau mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung eines Bebauungsplans eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“ soll gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden

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

- die zulässige Grundfläche mit ca. 11 700 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.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

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 Rohren Nr.5 – 2. Änderung „Branderheld“ umfasst in der Gemarkung Rohren, Flur 1, die Flurstücke 242 – 254, ein ca. 11 700 qm großes Areal in östlicher Ortsrandlage Rohren.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rohren Nr.5 - 2. Änderung „Brander Haid“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzellen 75 und 239, Flur 1 Gemarkung Rohren.
- im Osten Teil aus Parzelle 255 , Flur 1, Gemarkung Rohren.
- im Süden Parzellen 259, 258, 236, 238 und 84 , Flur 1, Gemarkung Rohren.
- im Westen Parzelle 241, Flur 1, Gemarkung Rohren.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch die Gemeindestraße „Brander Haid“
- im Osten durch Grünfläche - Spielplatz
- im Süden durch Wiesen und den Weg „Riegelsief“
- im Westen durch Grünfläche mit Wasserfläche

1.4 Ortslage Rohren - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage des Ortsteils Rohren im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 5 der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt westlich an die Gemeindestrasse „Brander Haid“, die auch die Erschließungsfunktion für das Plangebiet bildet.

Ebenso befindet sich gegenüberliegend westlich der Erschließungstrasse eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus ebenfalls eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise, die im Rahmen des Baugebietes errichtet wurden. Daran anschließend befindet sich der historische Ortskern des ursprünglichen Straßendorfes Rohren.

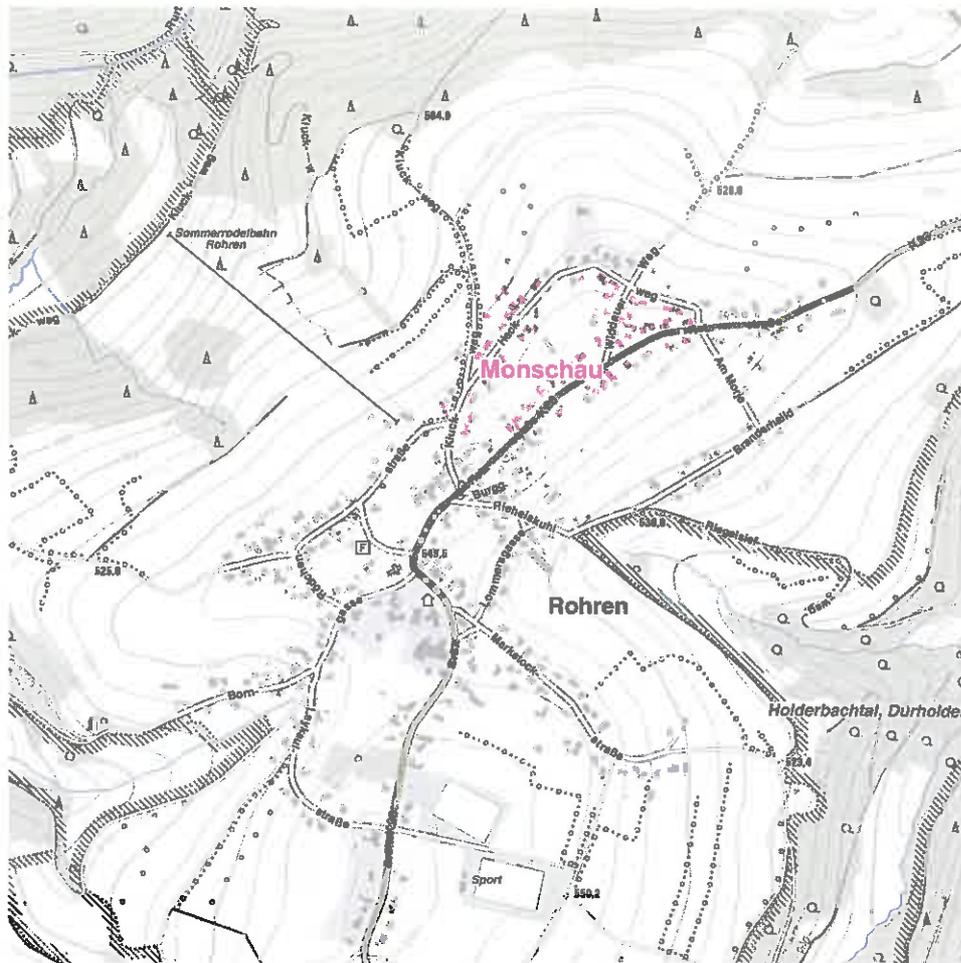
Östlich grenzt das Gebiet an die offene Feldflur.

Das umliegende Gelände fällt, wie auch das Plangebiet selbst von Nord-Westen nach Süd-Osten ab.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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



(Höhenplan Rohren - @geportal der Städteregion Aachen8/2017)

1.5 Plangebiet - Ausgangszustand

Das Plangebiet am östlichen Rand des Neubaubereiches, welches im Jahr 2007 erschlossen wurde und seinerzeit zur Deckung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung dienen sollte, zeichnet sich durch eine Geländetopographie aus, die viele Monschauer Dorferweiterungen prägt. Die alten Dorfstrukturen liegen mit ihren historischen Haupterschließungsstraßen auf Höhenkämmen der hügeligen Landschaft der Nordeifel. Planerische Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit schließen, wie das Plangebiet auch oft im hängigen Gelände an.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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



(Luftbild Plangebiet - @geoportal der Städteregion Aachen 8/2017)

Das führt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Rohren Nr. 5 zu
Höhenunterschieden der überbaubaren Flächen von fast 5.00 m.



Anlage zum Bebauungsplan Nr. 5 - 2. Änderung „Branderheld“

ABWICKLUNG DER HÖHENPROFILE VORHANDENES GELÄNDE Ü. NN
(Höhenprofilplan s. auch Anlage vergrößert)



In der Ursprungsplanung setzte man in Hinblick auf die ortsübliche Bebauung eine eingeschossige Bebauung fest, die mit textlicher Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen von TH 4.20 m und FH von 7.50 m untermauert wurde. Durch die enorme Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die seit der Zeit der Planaufstellung des Ursprungsplans bis heute vollzogen wurden, sind die Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Baustoffe von Wohngebäuden wesentlich höher worden. Dies führte dazu, dass vor allem Dach- und Wanddämmstoffe heute wesentlich dickere Dimensionen aufweisen als sie noch vor 10-15 Jahren haben mussten.

Es ist also davon auszugehen, dass die Rechtsverstöße im Bereich der überschaubar größeren Trauf- und Firsthöhen aufgrund dieses Sachverhalts ausgelöst wurden ohne dass die Bauherren sich dessen bewusst waren.

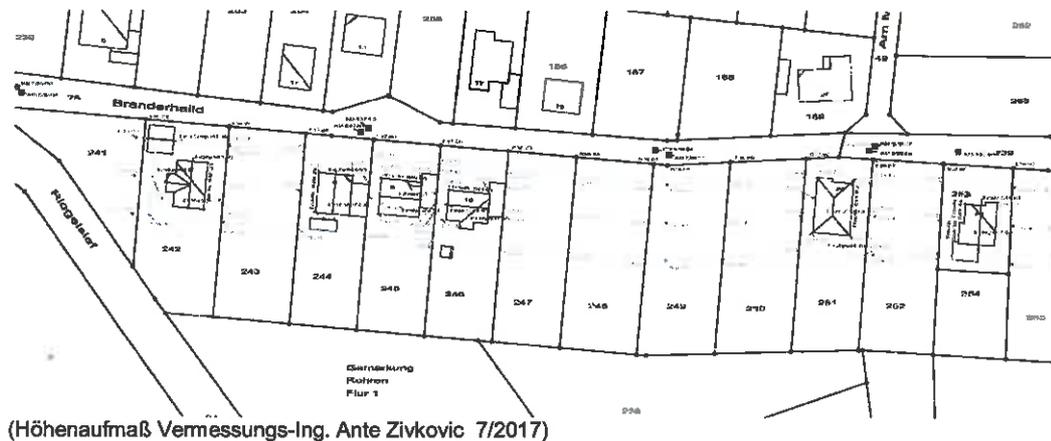


Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

Die Geländeanschlüßungen vor allem in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude sind infolge der Außengestaltungen und Nutzbarmachung der extremen Freiraum-Hanglagen insgesamt an allen bebauten Grundstücken durchgeführt worden. Eine Einschätzung, welche Anschlützung noch im Rahmen des §5- Landes BauO NRW – Abstandsflächen noch zulässig ist, konnte nur aufgrund einer örtlichen Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieur gemacht werden. Auch hier ist der überwiegende Teil dieser Geländeänderungen ohne Abstandsflächen nicht mehr zulässig.



2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 1.17 Hektar Dorfgebiet zur baurechtlichen Absicherung des Bestandes als auch zur konfliktfreien Genehmigung geplanter Gebäude zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“ 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.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

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

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 „Brander Haild“ sichergestellt werden.

Die Entsorgung des Plangebietes beinhaltet neben der Ableitung von Schmutzwässern 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. Für das Plangebiet trifft dies zu.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet.

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 genauso wenig erfolgen wie die Nutzung dessen zur thermischen Wärmegewinnung.

2.6 Altlasten

Die Flurstücke 242 – 254, Flur 1, Gemarkung Rohren werden nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

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 Schaffung der Rechtssicherheit der Bebauung des Grundstücks durch die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser.

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 und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Rohren Nr. 5– 2. Änderung „Branderheld“ 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, die bisherigen Festsetzungen fortzuschreiben

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Geschossigkeit festgesetzt, entsprechend der Ursprungs- und Umgebungsplanung.

Auf die weitere Festsetzung der Eingeschossigkeit wird künftig deshalb verzichtet, weil es für die städtebauliche Wirkung auf die Umgebung und für die Nutzungsintensität eines Gebäudes nicht relevant ist, wie viele Geschosse dieses beinhaltet. Moderne Bau- und Lebensformen lassen heute eine variantenreiche Architektur zu. Aufgabe der Bauleitplanung ist in diesem Zusammenhang, Regelungen zum städtebaulichen Bild und zur Wirkung zu schaffen.

Die innerhalb der Möglichkeiten der Baugesetzgebung wird nach § 9 Abs.3 die Höhenlage durch ein Geländekoordinat festgesetzt. Dies dient der Klarstellung der natürlichen Geländebezugshöhen. Die bisher festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden so verändert, dass die an den Bestandsgebäuden nicht eingehaltenen Höhen angepasst werden und die Bauten mit ihren verbesserten Dach- und Wanddämmstoffen noch innerhalb der künftigen Höchstgrenzen liegen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist damit insgesamt im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung

“Branderheld“

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

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.4 Bauweise

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

3.5 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Zur Begrenzung der Nutzeranzahl eines Gebäudes und der damit verbundenen Nutzungsintensität in Form von An- und Abfahrtverkehr, technische und verkehrliche Erschließung, Stellplatzanzahl und Lärmimmission ist entsprechend dem Ursprungsplan eine Festsetzung in dieser vorliegenden Planung getroffen worden. Deshalb sind in Einzelhäusern jeweils maximal 3 Wohneinheiten, in Doppelhaushälften maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Weiterentwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur in einem Wechsel aus Gebäuden und Freiflächen sind die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser mit 600 m², die Mindestgrößen der Baugrundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden sollen auf 400 m² festgesetzt worden. Dies entspricht ebenfalls der Ursprungsplanung.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Anpassung des Neubaugebiets an die historischen, durchgrünten Strukturen des Dorfes Rohren wurden im Ursprungsplan entlang aller Grundstücksgrenzen Rotbuchen- oder Hainbuchenschnitthecken mit den eifeltypischen Durchwachsen festgesetzt. Diese Pflanzmaßnahme dient neben der städtebaulichen Einbindung des Gebietes an das reich an Schnitt- und Windschutzhecken Rohren auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dieser wurde im Ursprungsplan durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und mit den Planvorgaben bilanziert. Die Festsetzungen hierzu wurden in die vorliegende Planung genauso übernommen wie Regelungen zu Einzelbaumpflanzungen, die pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche jeweils einen Baum verlangen.

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

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

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Die im Ursprungsplangetroffenen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur und Landschaft sind insgesamt und vollständig für diesen Teilbereich der 4. Änderung übernommen worden.

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 Einleitungsstelle
- 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 Einleitungsstelle
- 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 Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

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) genehmigte 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 des Maßes der baulichen Nutzung und eine Klarstellung der, im Plangebiet schwierigen Höhenlage. 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. Das Gebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Auf Basis des vorhandenen Entwässerungskonzepts sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die nicht auf dem einzelnen Grundstück selbst gem. § 51a LWG behandelten abzuleitenden Niederschlagswässer sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

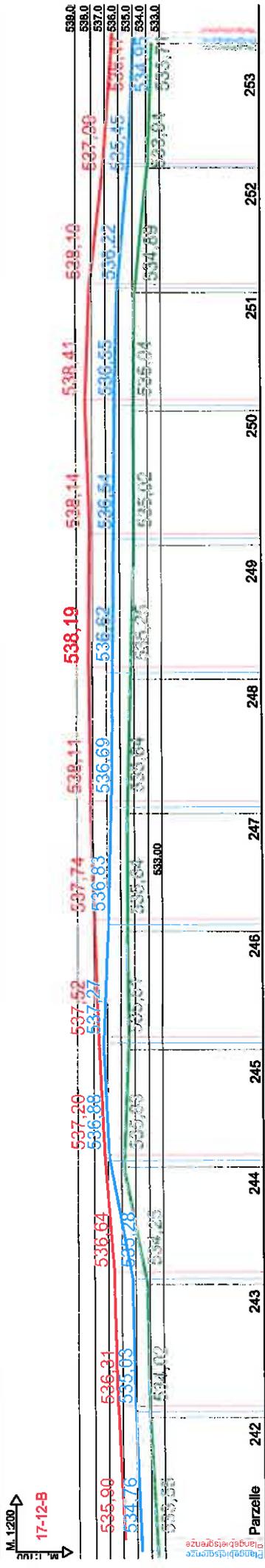
**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

5. Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung Rohren wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren überarbeitet. Dies erfolgt zur Bereinigung der Eindeutigkeit der Festsetzungen. Da die Gestaltungssatzung eine Bedeutung auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen hat, ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

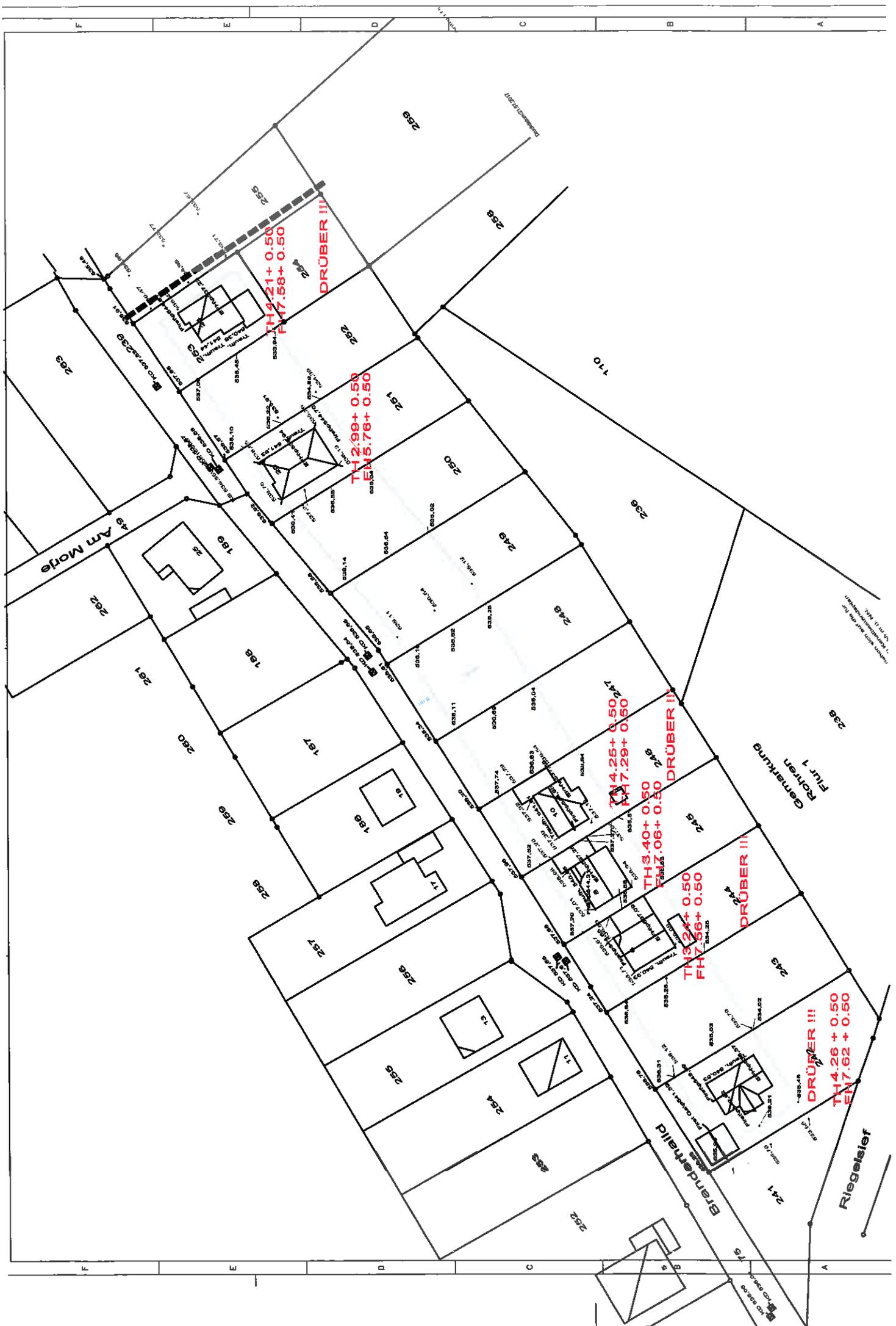
Monschau, den 14.11.2017

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Achse nord-wässliche Baugrenze
 Mittlere Achse Baugrenze
 Achse süd-wässliche Baugrenze

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 5 - 2. Änderung "Branderhaid" ABWICKLUNG DER HÖHENPROFILE VORHANDENES GELÄNDE Ü. NN



TH 4.21 + 0.50
FH 7.58 + 0.50

DRÜBER III

TH 2.99 + 0.50
EM 5.76 + 0.50

TH 4.25 + 0.50
FH 7.29 + 0.50

DRÜBER III

TH 3.40 + 0.50
FH 7.06 + 0.50

DRÜBER III

TH 3.24 + 0.50
FH 5.56 + 0.50

DRÜBER III

TH 4.26 + 0.50
FH 7.62 + 0.50

Am Morfe

Brandenhalde

Riegelstier

Fur 1
Gemarkung
Rohren

Am Note

Brandershald



262

261

260

259

258

257

256

255

254

253

252

251

188

187

186

244

243

242

241

246

245

244

243

242

246

245

244

243

242

241

246

245

244

243

242

241

239

238

236

235

234

233

232

231

230

229

228

227

226

225

224

223

254

253

252

251

250

249

248

247

246

245

244

243

242

258

257

256

255

254

253

252

251

250

249

248

247

246

245

244

243

242

110

238

241

75

206



GESTALTUNGSSATZUNG

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Aufgrund des § 86 Abs. 1 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 der 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, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966) hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am diese Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld.“

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind Natursteinmauerwerk, Ziegel, Putz, Holz, Schieferverkleidungen oder Fassadenelemente, die nicht aus Kunststoff hergestellt sind, zu verwenden. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den vorgeschriebenen Materialien abgewichen werden.

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

3. Dachgestaltung

- 3.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer.
Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 30-45°.
- 3.2 Pultdächer nur, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden (s. Abb.1).
- 3.3 Bei Flachdächern gilt als maximale Höhe die zulässige Traufhöhe.
- 3.4 Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- 3.5 Die Farbe der Bedachung bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz, anthrazit oder dunkelbraun zu wählen.
Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
- 3.6 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.
- 3.7 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firshöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.

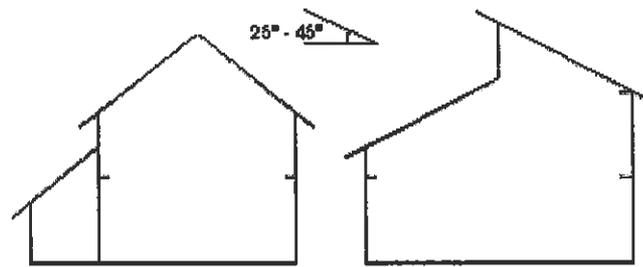


Abb.1

4. Gauben und Zwerchgiebel

- 4.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist. (s. Abb. 2)
- 4.2 Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

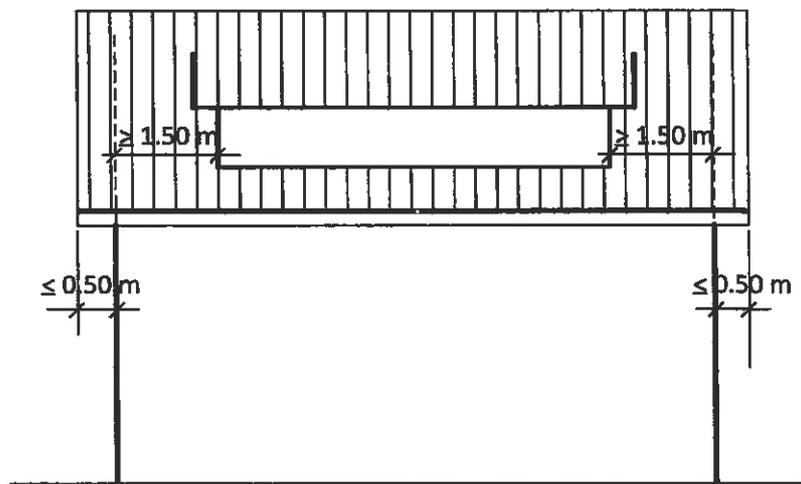


Abb.2

5. Einfriedungen

- 5.1 Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m entlang der Grundstücksgrenzen gestattet.
- 5.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig. Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- 5.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2,00 m Höhe und einer Tiefe von maximal 5,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

6. Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Ziff. 21 BauO NRW.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Monschau, den _____

Ritter
Bürgermeisterin