

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 14.11.2017 wurde die 8. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A „Im Brand“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

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 Mehrgenerationshaus 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.

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 29.12.2017 bis zum 31.01.2018. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Die Stellungnahme des Umweltamtes - Allgemeiner Gewässerschutz der Städteregion Aachen wird berücksichtigt und der Hinweis in den Textlichen Festsetzungen entsprechend geändert.

Eine erneute Offenlage ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen der Stellungnahmen entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

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. § 41 Abs. 1 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)



ges. Boden

Anlagen:

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen

Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A, 8. Änderung

Begründung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG
GEM. §§ 3 II UND 4 II BAUGB
ZUM

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

**Satzungsbeschluss
Im beschleunigten Verfahren gem.§ 13 a BauGB**

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 30.01.2018

Die Städteregion Aachen nimmt wie folgt Stellung zum vorgelegten Bauleitplanverfahren:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Mischkanalisation zuzuleiten.

Bei direkter Einleitung von Niederschlagswässern in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieses Wasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- und Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen entsprechenden Hinweis zu Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer. Dieser wird entsprechend geändert in den Hinweis, die vollständige Ableitung aller Abwässer in den Mischwasserkanal zu erfolgen hat. Sollte eine Ableitung der Niederschlagswässer in ein Gewässer geplant sein, so ist ein wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde bei der Städteregion Aachen zu beantragen. Weiter wird der Hinweis ergänzt zur thermischen Nutzung des Erdreiches und zum Umgang mit Baudrainagewasser.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.2 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW),

- Schreiben vom 19.12.2017

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe des Kreuzungsbereichs L106/ „Im Brand“ befindet.

Es bestehen aus dem Bebauungsplan heraus gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen der L106 auch künftig nicht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist.

Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsimmissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen. NRW.):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Veränderung des Baufensters ist abgewandt der Kreuzungsbereichs L 106/ „Im Brand“. Die diesem Knoten zugewandten südliche Baufensterseite bleibt unverändert und ist bereits bebaut.

Eine Veränderung der Belastung aus Verkehrsimmissionen ist somit nicht zu erwarten.

1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3 – Schreiben vom 28.12.2017

Von der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen diesseitiger Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird gebeten, in jedem Einzelfall die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – der Behörde zur Prüfung zuzuleiten.

Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht von einem Maß der Gebäude und Nebenanlagen von über 30.00 m über natürlichem Gelände auszugehen.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.4 Polizeipräsidium Aachen- Direktion Verkehr – Führungsstelle/ Verkehrsraum

Schreiben vom 02.01.2018

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere STVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Stellungnahme Polizeipräsidium Aachen – Direktion Verkehr – Führungsstelle/Verkehrsfläche:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Plangebiets bleibt unverändert.

1.5 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland– Schreiben vom 21.12.2017

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und gebeten, folgenden Hinweis in die Planung zu übernehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland:

Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



StädteRegion · Aachen · 52090 Aachen

Stadt Monschau
Frau Sabine Carl
Rathaus
FB I.1 – Planung und Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau

**BP Mützenich Nr. 3 A, 8. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 07.12.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,

die StädteRegion Aachen nimmt wie folgt Stellung zum vorgelegten Bauleitplanverfahren.

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Mischkanalisation zuzuleiten. Bei direkter Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Städteregionsrat

**A 70.5
Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz**

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2528

Telefax
0241 / 5198 - 82528

E-Mail
Ruth.Roelen@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Ruth Roelen

Zimmer
C 135

Aktenzeichen
RR

Datum
30.01.2018

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Bürgertelefon
0800 / 5198 000
Internet

<http://www.staedteregion-aachen.de>
Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204

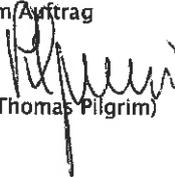
SWIFT AACSD3
IBAN DE2139050000
000304204
Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.
* Elektronischer Zugang zur
StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hin-
weise unter
www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Thomas Pilgrim)



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Stadt Monschau
Planung, Hochbau
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4597
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4597
BAIUDBwTOEB@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00 /
K-III-1047-17-BBP

Bearbeiter/-in
Herr Nogueira Duarte Mack

Bonn,
28. Dezember 2017

BETREFF 8.Änderung des Bebauungsplans Nr. 3A „Im Brand“ der Stadt Monschau;

hier: Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG: Ihr Schreiben vom 07.12.2017

Ihr Zeichen: TÖB MÜT 3A_8.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile– eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung– zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Monschau
FB I.1
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(472/17)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 19.12.2017

Bebauungsplan 3A, 8. Änderung Mützenich „Im Brand“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 07.12.2017 (Posteingang 18.12.2017); az: TÖB MÜT 3A_8.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fläche der Bauleitplanung befindet sich in der Nähe des Kreuzungsbereiches L 106/ „Im Brand“.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen** der L 106 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED
Steuernummer: 319/5922/5316

Sabine Carl - Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A, 8. Änderung "Im Brand"

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Donnerstag, 21. Dezember 2017 08:39
Betreff: Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A, 8. Änderung "Im Brand"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier

Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan

Mützenich Nr. 3A - 8.Änderung "Im Brand"

995

1189

361

1031

1228

1227

657

656

990

255

256

666

665



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

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 20. Februar 2018**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss 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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



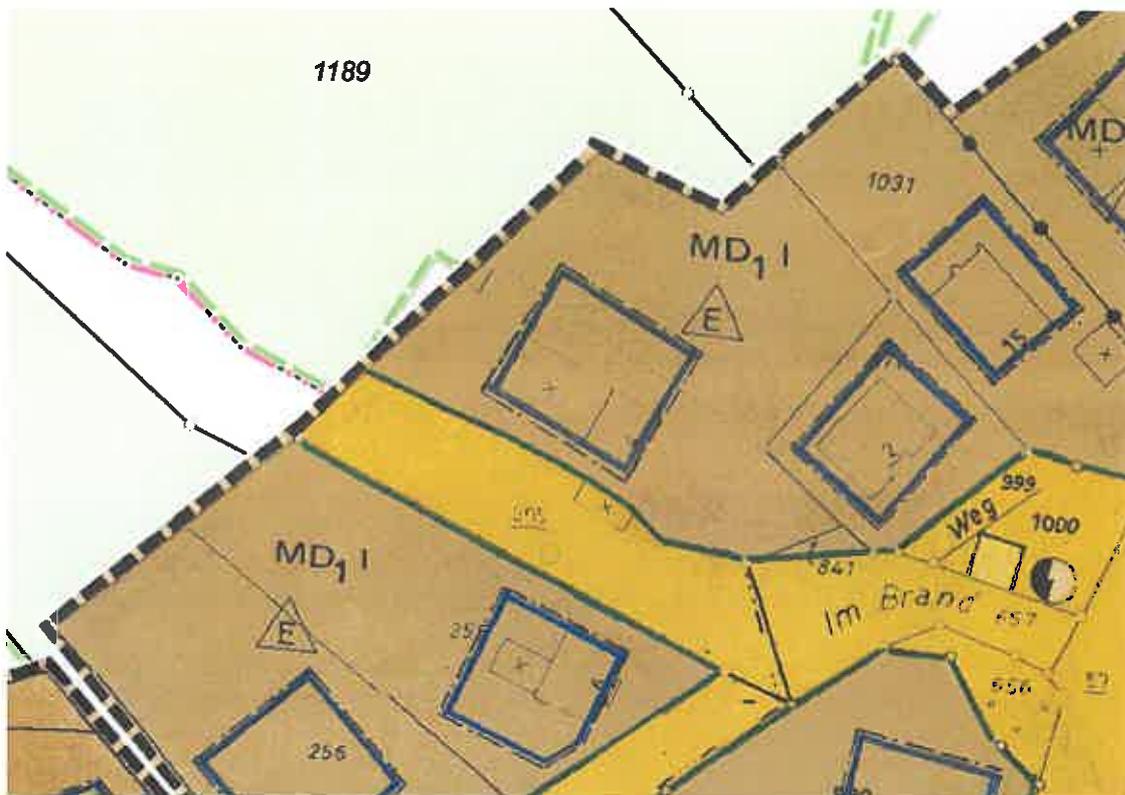
© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2017



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A





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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

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





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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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. 8 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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Bei direkter Einleitung von Niederschlagswässern in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieses Wasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beider Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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 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 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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Rotbuchen-Windschutzhecke an der westlichen Flangebietsgrenze



Nördlicher Gebäudeabschluss Stall



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 14.11.2017 ist 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 worden.

Nach erfolgter Offenlage mit Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sind deren Anregungen und Bedenken abgefragt worden. Es wurden keine Bedenken festgestellt jedoch Anregungen in Form von Hinweisen gegeben. Diese flossen im Bereich des Gewässerschutzes in die vorliegende Planung ein.

Dieser Planentwurf wird dem Bau- und Planungsausschuss am 20.02.2018 zur Beratung und zum Beschluss der Empfehlung an den Rat der Stadt Monschau vorgelegt.

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

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 (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

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 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 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 heißt der



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

vorliegende Entwurf die im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungen von Verkehrsfläche in Mischbaufläche mit Windschutzrotbuchenhecke. 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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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 Ggfls. 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 erfolgt. Es sind alle anfallenden Abwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser beabsichtigt sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Das Fassen von Baudrainagewasser ist Erlaubnisfrei weil diese Vorhaltung zunächst noch keine Auswirkung auf den Wasserhaushalt hat. Sollte dieses Wasser jedoch in ein Gewässer oder in das Grundwasser abgeleitet werden ist auch hier eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wegen der Bedeutung für den Gewässerschutz ist für eine thermische Nutzung (Wärmepumpen mit Sondagen, Flächen- oder Spiralkollektoren und

Ähnliches) des Erbbereiches oder des Grundwassers ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beider Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.



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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

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.