



## **A. SACHVERHALT**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Mützenich an der Gemeindestraße „Im Brand“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 615, Flur 19, der Gemarkung Mützenich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2370 m<sup>2</sup>.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 8. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen, die ein rechteckiges Baufenster in einer Größe von 16,00 m x 28,00 m beschreiben, ist eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 zuletzt für diesen Bereich geändert, weil das bis dahin vorgesehene Baufenster keine weitere sinnvolle Planung zugelassen hatte.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Mischbaufläche vor.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 150 m) zur Wanderroute „Eifelsteig“. Darüber hinaus verläuft westlich des Grundstückes ein Wanderweg Richtung Hohes Venn und Kaiser-Karls-Bettstatt. Sowohl der Eifelsteig wie auch der Wanderweg ins Hohe Venn werden stark von Wanderern frequentiert und erfahren überregionale touristische und damit wirtschaftliche Bedeutung. Dies führt zu einem weiteren Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

Im Bereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B – 8.1 Änderung ist beabsichtigt, durch die Vergrößerung des ausgewiesenen Baufensters in nord-westliche Richtung eine Grundlage für einen weiteren Erweiterungsbau zu schaffen. Diese Erweiterung soll ebenfalls ausschließlich zur Unterbringung von Gästen dienen.

Die große Nachfrage nach Fremdenzimmer im Zuge der weiter zunehmenden touristischen Infrastruktur und Belegung dieses Erwerbszweigs in der Eifel, insbesondere durch die unmittelbare Nähe des Eifelsteiges, ist Grund für diese bauliche Erweiterung.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB durchzuführen. Infolgedessen kann gem. § 13 II BauGB auf die frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden und unmittelbar die Beteiligung gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchgeführt werden.

## **B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

## **C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN**

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

## D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.



(Ritter) u

Anlagen:  
Entwurf der 8.1 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich 3 B  
Begründung

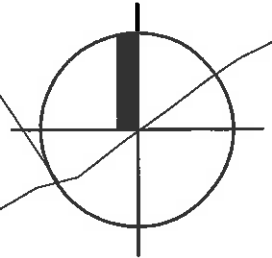


# STADT MONSCHAU

## BEBAUUNGSPLAN

### MÜTZENICH NR 3 B - 8.1 ÄNDERUNG

### "Baufenster Im Brand"



463





# **Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 02.Februar 2016  
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

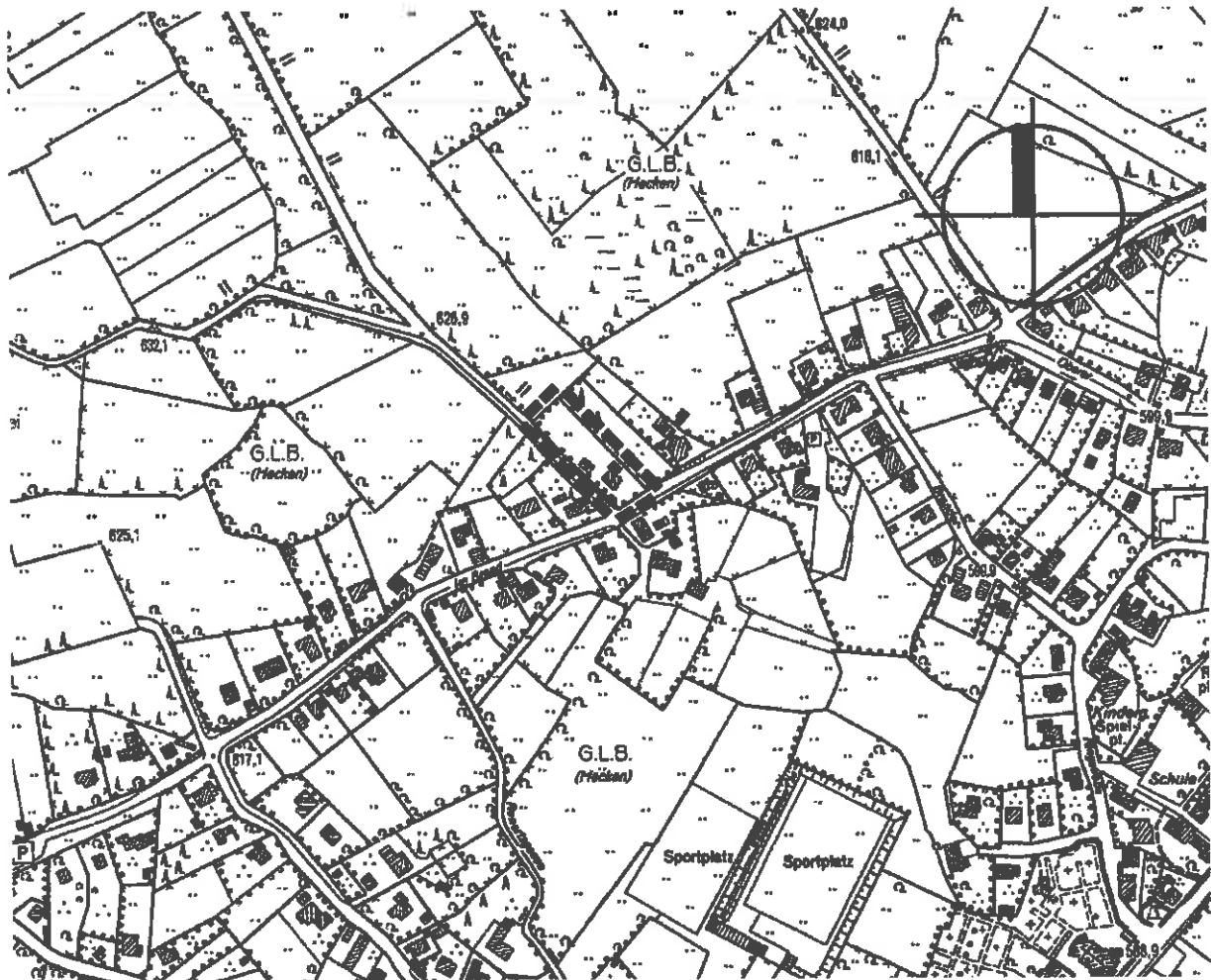
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen**
  - 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 1. Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis. NRW 2013

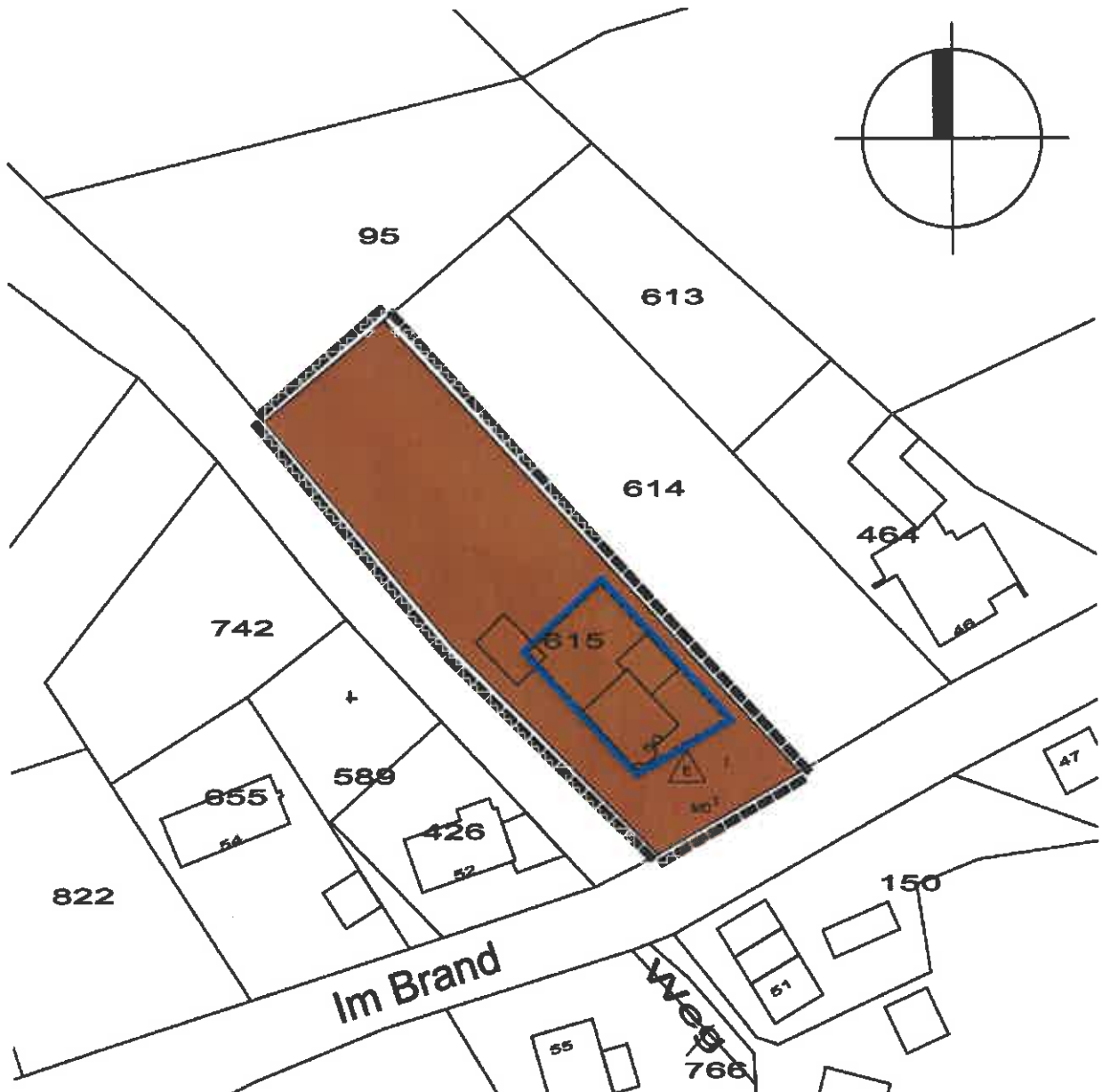
Übersicht M ca. 1 : 5000



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen (Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 8. Änderung)







# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen





# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

## 4. Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
(s. Textliche Festsetzungen)

### Mass der baulichen Nutzung

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

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

### Bauweise, Baugrenzen

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



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen



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



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 5. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD1 – Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

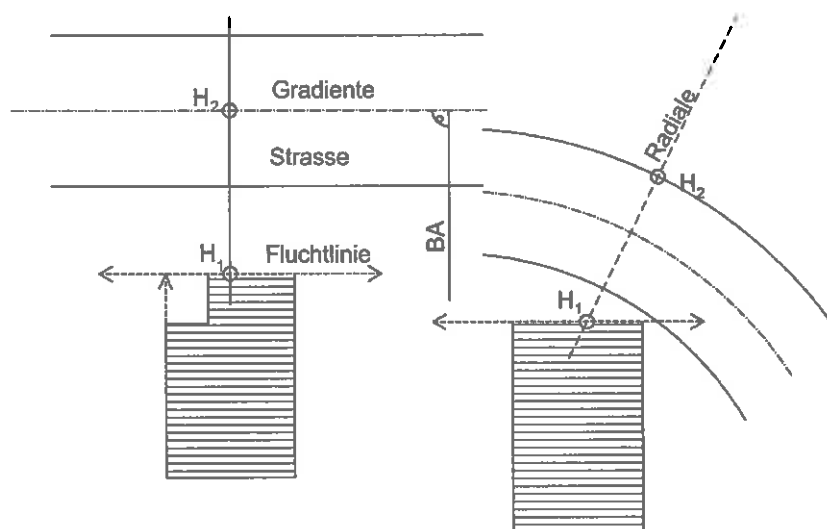
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0.4 (§ 19 Bau NVO) festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

#### 2.2.2 Fußbodenhöhe

- Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.
- Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.
- Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).





## **Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

### **3. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen**

**3.1** 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 Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

**3.2** Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 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-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

### **4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung**

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen.

Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmenweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

### Hinweise

**1. Gestaltungssatzung**

Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Gestaltungssatzung, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

**2. Bodendenkmale**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

**3. Bodenschutz**

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

**4. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

**5. Wasserwirtschaft**

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

Monschau, den 02.Februar 2016

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

## 6. BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeine Vorgaben**
  - 1.1 Verfahrensstand
  - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.3 Bestehende Situation
  - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
  
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Städtebauliche Konzeption
  
- 3. Begründung der Planinhalte**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise und Baugrenzen
  - 3.4 Einschränkung von Nebenanlagen
  
- 4. Bodenordnung**
  
- 5. Umweltbelange**
  
- 6. Hinweise**
  - 6.1 Gestaltungssatzung
  - 6.2 Bodendenkmale
  - 6.3 Bodenschutz
  - 6.4 Geologie
  - 6.5 Wasserwirtschaft
  
- 7. Kosten**



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

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

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

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

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

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

## 1. Allgemeine Vorgaben

### 1.1 Verfahrensstand

Auf Antrag der Grundstücksinhaber soll auf Basis dieses Entwurfs des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B – 8.1 Änderung mit Aufstellungsbeschluss durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 02.02.2016 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

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



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

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

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

Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll gleichzeitig der Beschluss zur Offenlage gefasst werden.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Mützenich an der Gemeindestraße „Im Brand“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 615, Flur 19, Gem. Mützenich.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 95, Flur 19, Gem. Mützenich
- im Osten Parzelle 614, Flur 19, Gem. Mützenich
- im Süden Gemeindestrasse „Im Brand“
- im Westen ein Wirtschaftsweg, der in Nord-südliche Richtung verläuft.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2370 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst eine Grundstücksparzelle in der nördlichen Ortslage Mützenich, die in unmittelbarer Nähe (ca 150 m) zu der touristischen Ausweisung der Wanderroute „Eifelsteig“ liegt.

Der Eifelsteig wird stark von Wanderern frequentiert und erfährt überregionale touristische und damit wirtschaftliche Bedeutung.

Darüber hinaus führt der westlich des Grundstücks verlaufende Weg zu herausragenden Landschaftspunkten („Kaiser-Karls- Bettstatt“, Hohes Venn).

Dies führt zu weiterem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in näherer Umgebung dieses Eifelsteiges.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch Wiesenflächen
- o im Osten durch ein unbebautes Grundstück
- o im Süden durch die Gemeindestraße „Im Brand“
- o im Westen durch einen Weg, der nord-südlich verlaufend als Wanderweg genutzt wird.





# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B- 8.1 Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen, die ein rechteckiges Baufenster in einer Größe von 16,00 m x 28,00 m beschreiben, ist eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt, der Bebauungsplan trifft hier differenzierte Festsetzungen unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungen.

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 zuletzt für diesen Bereich geändert weil das bis dahin vorgesehene Baufenster keine weitere sinnvolle Planung orientiert am Bestand zugelassen hatte.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Mischbaufläche vor.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr 3B – 8.1 Änderung ist beabsichtigt, ein Baufenster entsprechend so zu verändern, dass ein auf dem Grundstück vorhandenes Nebengebäude so durch ein Wohngebäude ergänzt werden kann, dass diese Erweiterung ausschließlich zur Unterbringung von Gästen für gewerbliche Zwecke dienen kann.

Die große Nachfrage nach Fremdenzimmer im Zuge der weiter zunehmenden touristischen Infrastruktur und Belebung dieses Erwerbszweigs in der Eifel insbesondere durch die unmittelbare Nähe des Eifelsteiges ist Grund für diese bauliche Erweiterung. Es kann mit Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit ein beispielhafter Betrieb Leitprojekt für weitere Betreiber oder Investoren sein.

Weil das vorhandene Baufenster diesen Bereich nur teilweise erfasst und so ungünstig zugeschnitten ist, dass eine konstruktiv sinnvolle planerische Lösung zu nicht unerheblichen wirtschaftlichen Mehraufwand führen und die Belichtungssituation für den Bestand sich deutlich verschlechtern würde, ist diese erneute Bebauungsplanänderung mit Verlängerung des Baufensters erforderlich.

### 2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, mit der Dehnung des ausgewiesenen Baufensters in nord-westliche Richtung eine Grundlage für einen Erweiterungsbau zu schaffen.

Hierbei werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend übernommen um die homogene und kontinuierliche Entwicklung im Quartier fortzuschreiben.

Mit Änderungen zu Festsetzungen dem Maß der baulichen Nutzung sollen eindeutige Regelungen entsprechend §19 Bau NVO bisher differenziert getroffene Festsetzungen Vereinfachen und den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B dahingehend vereinfachen, dass er gegenüber anderen Bebauungsplänen im Monschauer Stadtgebiet gleichwertige Festsetzungen hierzu trifft.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

### 3. Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) mit der Einschränkung der Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen entspricht der bisherigen Festsetzung im Plangebiet und der Gebietsnutzung. Deshalb ist diese in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen worden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Vorgabe der Anzahl der Geschosse festgesetzt. Dies entspricht den allgemein getroffenen bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans mit der Grundflächenzahl 0.4, die sich unterhalb des Höchstmaßes von 0.6 für Dorfgebiete gem. § 17 Bau NVO bewegt und einer eingeschossigen Bebauung.

Auf die bisherigen differenzierten Einschränkungen in Abhängigkeit von maximalen Bauflächen wurde in diesem Bebauungsplanentwurf verzichtet. Diese Vereinfachung soll für den Bereich des Plangebiets zu einer klaren Einordnung des Bauvorhabens führen und analog zu Bebauungsplänen in anderen Ortslagen eine Gleichwertigkeit der Ausnutzung der Baugrundstücke herleiten.

Die getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung geplanter baulicher Anlagen ist ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen und weiterhin relevant bei dem in hängiger Lage befindlichen Areal.

#### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

Weil die bisherige Festsetzung aber auch die Gestalt der umgebenden Bebauung sich in Form von Einzelhäusern gestaltet ist in der vorliegenden Planung als Bauweise ebenfalls eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die geplanten Baugrenzen beschreiben das Richtung Osten um 5.00 m erweiterte, rechteckige Baufenster, welches in dieser Ausdehnung die Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Anbaus an das vorhandene Nebengebäude ermöglicht.

Das verlängerte Baufenster nimmt im Gesamtzusammenhang zur übrigen Grundstückstiefe weiterhin eine untergeordnete Tiefe ein.

#### 3.4 Einschränkung von Nebenanlagen

Die aus dem Ursprungsplan übernommene Festsetzung zur Organisation der Nebenanlagen auf dem Grundstück, sollen eine Inanspruchnahme öffentlicher Flächen vermeiden. Die Vermeidung von Nebenanlagen innerhalb einer 3.00 m-Zone entlang der Erschließungsstraßen dient dem einheitlichen Straßenbild und der Einsehbarkeit der Grundstückszufahrt in den Straßenraum.

### 4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einer bebauten Parzelle und über die Gemeindestraße „Im Brand“ erschlossen. Es sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B- 8.1 Änderung „Baufenster Im Brand“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

### 5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. Durch die Veränderung des Baufensters wird zwar eine Ausdehnung in den Gartenbereich ermöglicht, jedoch dient dies einzig zur flexibleren Auslegung der Bebauung. Der Grad der Versiegelung der Fläche weiterhin durch die unverändert gültige Grundflächenzahl reguliert.

In diesem Bereich sind heute Terrassen- und Rasenflächen vorhanden.

### 6. Hinweise

#### 6.1 Gestaltungssatzung

Für den Bereich der vorliegenden Planung gilt eine Gestaltungssatzung. Deshalb wurde ein Hinweis hierauf in die Planung übernommen.

#### 6.2 Bodendenkmale

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

#### 6.3 Bodenschutz

Um einer Vernichtung von wertvollem Oberboden entgegenzuwirken wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

#### 6.4 Geologie

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

#### 6.5 Wasserwirtschaft

Zum Schutz des Wassers gemäß Landeswassergesetz ist ein Hinweis zum Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser in die Planung übernommen worden.

### 7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund eines privaten Antragstellers erarbeitet. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von den Antragstellern getragen.

Monschau, den 02. Februar 2016

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin