



## **A. SACHVERHALT**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Mützenich an der Landstraße L 106 – Schiffenborn und umfasst die Grundstücke Gemarkung Mützenich, Flur 18, Flurstücke 1239 und 1240 mit einer Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup>.

Im derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A, 3.1 Änderung ist für den Planbereich Dorfgebiet mit zwei rechteckigen Baufenstern festgesetzt. Weiter ist eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhausbebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Gleichzeitig wird in den Textlichen Festsetzungen die maximale Baufläche eines Grundstückes mit maximal 150 m<sup>2</sup> sehr eingeschränkt. Der auf dem Flurstück Nr. 1239 vorhandene Gebäudebestand schöpft diese Festsetzungen nahezu vollständig aus.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A wurde im Jahr 2006 der Bau eines Wohnhauses und einer Kfz-Werkstatt ermöglicht. Im Jahr 2011 wurde dann durch die 3.1 Änderung des Bebauungsplanes die Größe des Baufensters auf dem Grundstück 1239 erweitert, um einen Ausbau der Kfz-Werkstatt zu ermöglichen.

Mit der 3.2 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A ist beabsichtigt eine weitere Vergrößerung der Kfz-Werkstatt zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die Fläche der Bebaubarkeit für das Grundstück 1239 mit der Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das ist gem. § 17 der Baunutzungsverordnung die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Dorfgebieten. In den Textlichen Festsetzungen zur 3.2 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A wird auf die Festsetzung der maximalen Baufläche von 150 m<sup>2</sup> verzichtet.

Durch die Anhebung der Grundflächenzahl wird eine bewusste Ausnahme geschaffen um hier eine Entwicklungsmöglichkeit für den dort ansässigen Handwerksbetrieb zu schaffen. Durch die Erweiterung der Kfz-Werkstatt werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert und es können neue geschaffen werden.

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) 

  
ges. Boden

**Anlagen:**  
Entwurf der 3.2 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich 3A  
Begründung

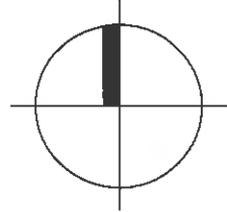


# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan Mützenich

### Nr. 3A - 3.2 Änderung

# "Baufenster Schiffenborn"



#### Planzeicher

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1-11 der Bauordnung



Masse der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 11 der Bauordnung

0.4 Grundfläche

Baumhöhe, Baumgrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bauordnung



Verkehrsmittel  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 a, b Bauordnung



Pflanzensymbol  
zur Ebene und zur Einheit



#### A. Textlich

1. Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit  
Von den nach § 9 Abs. 1 Nr. 1-11 der Bauordnung
2. Masse der baulichen Nutzung  
Das Masse der baulichen Nutzung für das Grundstück
- 2.1 Höhe der Baumgrenze  
2.2.1 in Bezugnahme auf die Höhe der Baumgrenze  
2.2.2 Fußbodenhöhe  
a) Die Oberkante der natürlichen Außenwand  
b) Ausnahmen sind 1 m über die natürliche Außenwand  
c) Sofern das 1 m über die Oberkante der natürlichen Außenwand

#### 2.3.3

Insgesamt c) Geländehöhe auch bei Neuhöhelegung

#### 3. Einwirkende Nebenwirkung

3.1 Zulässig ab angrenzenden Grundstücken

3.2 Unzulässig ab angrenzenden Grundstücken

#### 4. Grünordnungsplan

# **Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 19. April 2016**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

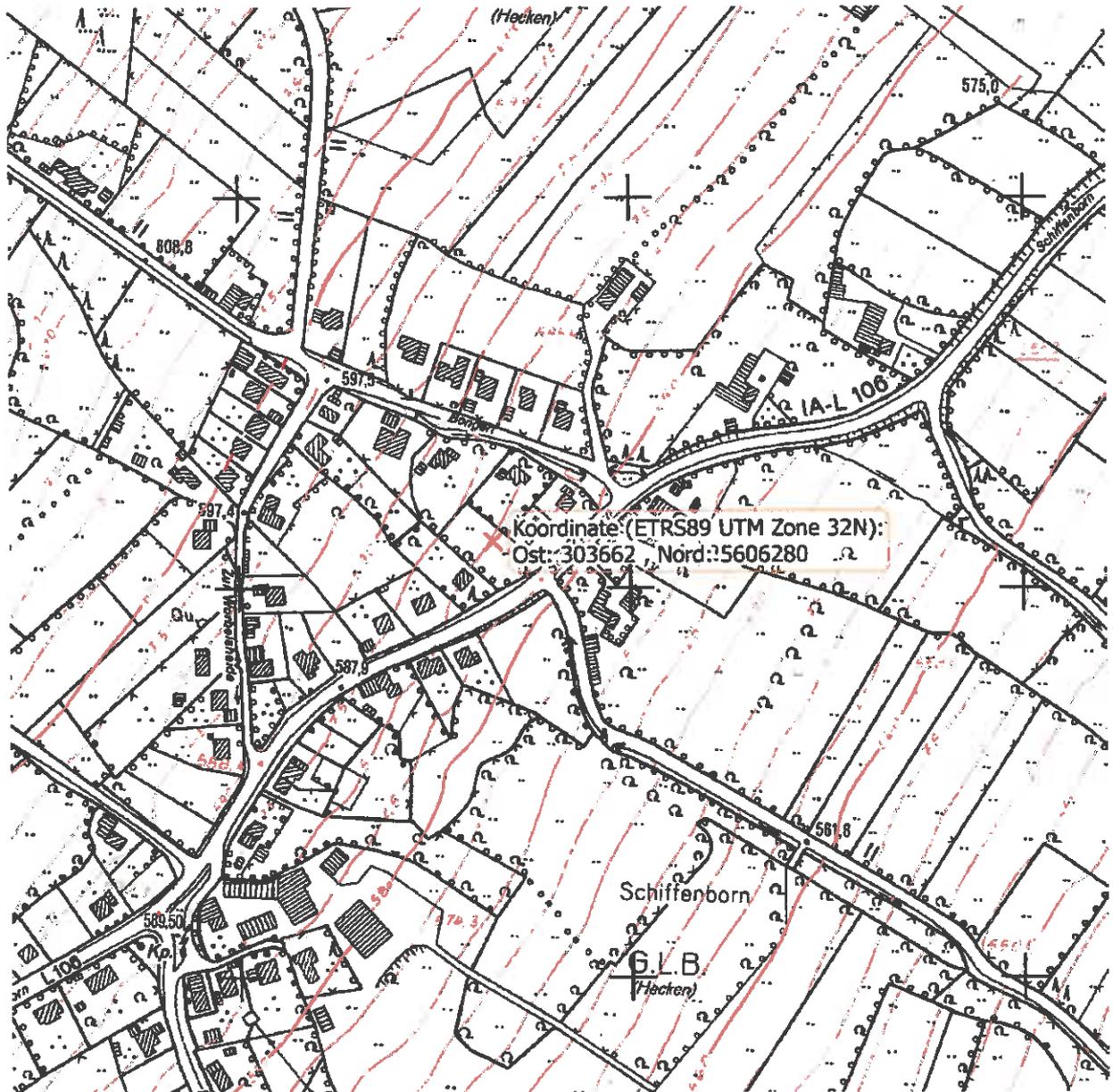
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen**
  - 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 1. Übersichtsplan





# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen





# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## 3. Planverkleinerung künftige Festsetzungen





# Stadt Mönchau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

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)

O offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Erhalt:



Baum

Anpflanzen:



Rotbuchenhecke (*fagus sylvatica*)

#### Sonstige Planzeichen



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

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

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)

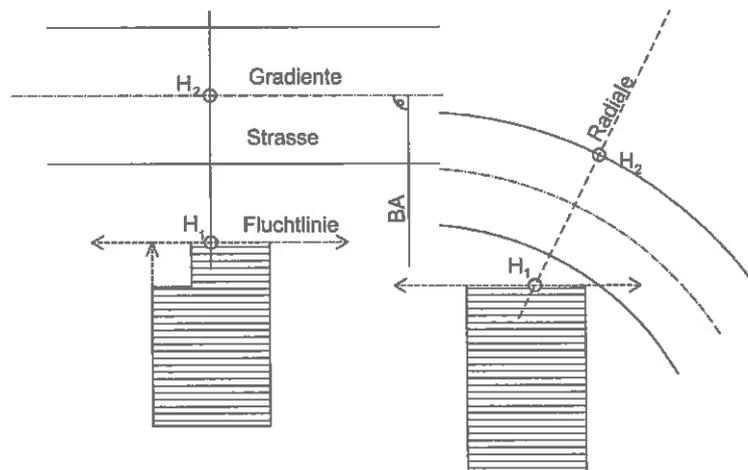
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der GRZ 0.6 (§ 19 Bau NVO) für das Grundstück Parzelle 1239 und mit 0.4 für das Grundstück Parzelle 1240 festgesetzt.

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. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

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. Grünordnerische Massnahmen

4.1 Der vorhandene und zu erhaltende Baum ist dauernd und unversehrt zu erhalten. Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Anschüttung freizuhalten.

4.2 An den Grenzen der Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind auf einem 1.00 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. Nachzupflanzen.

Ausnahmsweise 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 2.00 m im Bereich von Hauszugängen. Entlang der Strasse Bongert ist diese Heckenpflanzung auf mindestens 3.00 m Höhe als Windschutzhecke hochzuziehen. Alle übrigen Hecken sind mindestens auf einer Höhe von 1.20 m hochzuziehen.

4.3 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lt. beiliegender Obstbaumliste zu pflanzen. Diese Obstbäume sind als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang min. 8-12 cm, Qualität nach den Anforderungen des Bundes Deutscher Baumschulen auszuwählen. Sie sind an mindestens 2 Baumpfählen und mit geeignetem Bindematerial zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen. Ein Erziehungsschnitt ist in den ersten 10 Jahren 1 x jährlich durchzuführen. Danach erfolgen Pflegeschnitte. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.

### 5. Hinweise

#### 5.1 Gestaltungssatzung

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

#### 5.2 Bodendenkmale

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



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

### 5.3 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.

### 5.4 Geologie

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

### 5.5 Wasserwirtschaft

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

## 6. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer Bereinigung und Klarstellung der Planungsabsicht notwendig.

Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Monschau, den 19. April 2016

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

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
  - 6.6 Externe Ausgleichsmaßnahme
  
- 7. Kosten**



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

**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

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A – 3.2 Änderung wird erforderlich, weil die bisherigen, aus dem Ursprungsplan festgesetzten und übernommenen Einschränkungen zur Überbaubarkeit des Grundstücks dem Planungsziel der 3.1.Änderung entgegenstehen. Die mit dieser als Satzung beschlossenen rechtskräftigen Änderung ermöglichte weitere Ausschöpfung der Baufenster ist in diesem Kontext so nicht möglich. Da hierzu nun eine konkrete Bauabsicht zur Erweiterung des dort vorhandenen Handwerksbetriebes vorliegt ist vom Vorhabenträger ein Antrag zur Änderung dieses Bebauungsplan gestellt worden.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

Im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 19.04.2016 soll deshalb das entsprechende Planverfahren 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.

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 östlichen Ortseingang der Ortslage Mützenich an der Landstraße L 106. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzellen 1239 und 1240.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestrasse „Bongert“
- im Osten durch die Landstraße L 106 – „Schiffenborn“
- im Süden durch Bauflächen Dorfgebiet
- im Westen durch Gärten der Wohnbebauung an der Straße „Bongert“
- 

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.760 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Bestehende Situation

Mit der Aufstellung des nun zu ändernden Bebauungsplanplanes Mützenich Nr. 3A – 3. Änderung im Jahr 2006 entwickelte sich die bis dahin als Grünland genutzte Fläche zügig mit der Bebauung von Wohnhaus und Kfz-Werkstatt. Im Jahr 2011 wurde dann mit der 3.1 Änderung die Größe des süd-westlichen Baufensters so verändert, dass dort ein KFZ-Betrieb entwickelt werden konnte. Die rechtsgültig ausgewiesenen Baufenster sind mit der nun vorhandenen Bebauung noch nicht ausgeschöpft. Eine weitere bauliche Entwicklung ist trotzdem wegen der maximal festgesetzten Gebäudegröße von 150 m<sup>2</sup> und der Grundflächenzahl von 0.4 nicht mehr möglich. Vor allem der im Plangebiet vorhandene Kfz-Betrieb ist hierdurch mit seiner weiteren betrieblichen Entwicklung stark begrenzt.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A – 3.1 Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar.

Es sind zwei rechteckige Baufenster in einer Größe von 19,00 m x 16,50 m und einer Größe von 23,00 m x ca 22.50 m durch Baugrenzen festgesetzt.

Weiter sind eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist diese Flächen entsprechend aus.

Das Plangebiet ist von Festsetzungen des Landschaftsplanes Monschau VI, 1. Änderung nicht betroffen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3 A – 3.1 Änderung wird auf der Basis der vorhandenen Gebietsausweisung der rechtsgültige Bebauungsplan so geändert, dass das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die Grundflächenzahl (GRZ) definiert wird. Dabei werden sämtliche bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan beibehalten.

### 2.2 Städtebauliche Konzeption

In den Textlichen Festsetzungen zum gültigen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird in den Festsetzungen die maximale Baufläche eines Grundstückes mit maximal 150 m<sup>2</sup> sehr eingeschränkt. Der auf dem Grundstück Parzelle 1239 vorhandene Gebäudebestand schöpft diese Festsetzungen nahezu vollständig aus. Notwendige Änderungen für die Erweiterung des Betriebes ist die im Rahmen des Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaßes der Grundflächenzahl von 0.4 auf 0.6. Weiter wird in den Textlichen Festsetzungen zur 3.2 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A wird auf die Festsetzung der maximalen Baufläche von 150 m<sup>2</sup> verzichtet.

Durch die Flächengröße des Grundstückes und die problemlose Erschließung der Gebäude wird so die Möglichkeit zur Erweiterung des vorhandenen KFZ-Betriebes ermöglicht.

## 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.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung „Baufenster Schiffenborn“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

### 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 für den nord-östlichen Planbereich wie bisher, für den süd-westlichen Teil als geänderte Festsetzung mit 0.6 für Dorfgebiete gem. § 17 Bau NVO und einer insgesamt eingeschossigen Bebauung. Mit der Anhebung der Grundflächenzahl für das Grundstück des Handwerksbetriebes wird bewusst eine Ausnahme geschaffen um hier mit der innerhalb der zulässigen Grundflächenzahl für Dorfgebiete eine Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen und damit sowohl neue als auch vorhandene Arbeitsplätze zu sichern.

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 sind aus der bisherigen Planung übernommen und ermöglichen die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Areal.

Dies dient der Nachverdichtung der Ortslage.

### 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 zwei bebauten Parzellen und über die Landstraße L106 „Schiffenborn“ und die Gemeindestrasse „Bongert“ erschlossen. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

### 5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. Der Grad der Versiegelung der Fläche weiterhin durch die gültige Grundflächenzahl reguliert.

Die weiterhin gültigen Grünordnerischen Massnahmen sind als Ausgleichsmassnahme weiterhin gültig.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A - 3.2 Änderung**  
**„Baufenster Schiftenborn“**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

**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**

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

**7. Kosten**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer Bereinigung und Klarstellung der Planungsabsicht notwendig.  
Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Monschau, den 19. April 2016

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin