

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 20.06.2017 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr 3D „In den Benden“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3D „In den Benden“ ist der Antrag einer Grundstückseigentümerin auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Nachverdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

Bislang waren auf dem Grundstück durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans lediglich Garagen und Nebengebäude möglich. Nun soll hier ein Ferienhaus errichtet werden.

Das Grundstück ist technisch und verkehrlich vollständig erschlossen. Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück ist ein zwar kleiner, aber den umliegenden Gebäuden entsprechender Baukörper realisierbar.

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 07.08.2017 bis zum 07.09.2017. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Aachen wurde berücksichtigt und die Begründung unter Ziffer 1.3 entsprechend korrigiert.

Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen der StädteRegion Aachen wurden die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Änderungen sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3D zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

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

D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 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.

In Vertretung

(Mertens)

Anlagen:

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen

Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3D, 4. Änderung

Begründung


ges. Boden

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“
Satzungsbeschluss**

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 30.08.2017

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der Städteregion Aachen keine Grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit Wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

An der südlichen Grenze des Grundstücksbeginnt ein namenloses Gewässer. Zu allen Seiten ist ein Schutzstreifen von 3.00 m – gemessen von der Böschungsoberkante – von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dieser Bereich darf auch während der Bauphase nicht als Lager für Baumaterial genutzt werden.

Der Gewässerbereich (3.00 m ab Oberkante Böschung) ist während der Baumaßnahme durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Muss eine Überfahrt zum Grundstück errichtet, verbreitert oder erneuert werden oder muss das Gewässer mit Versorgungsleitungen gekreuzt werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion eine Genehmigung gemäß § 22LWG zu beantragen. Sind Maßnahmen am Gewässer unvermeidbar, ist vorab eine Zustimmung bzw. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen/zu beantragen.

A 63 – Amt für Bauordnung und Wohnraumförderung

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4.Änderung „In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Zu Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen, Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, muss eine Aussage getroffen werden, ob die baulichen Anlagen im 5.00 m Bereich zulässig oder unzulässig sind.

Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen entsprechenden Hinweis zu Ableitung des Schmutzwassers. Er wird um einen Hinweis zu der Beantragung zur Ableitung von Niederschlagswasser sowie den Umgang mit dem namenlosen Gewässer ergänzt.

Stellungnahme A63 Amt für Bauordnung und Wohnraumförderung:

Die Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.2 lassen die Bebauung zu, soweit sie einen Abstand von 5.00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Insofern ist hiermit bereits die Zulässigkeit in diesem Bereich ausgeschlossen.

1.2 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland– Schreiben vom 22.08.2017

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.

1.3 Polizeipräsidium Aachen – Direktion Verkehr, Schreiben vom 31.07.2017

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere StVO und RAST 06 an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Es erfolgt ein Hinweis auf einen redaktionellen Fehler im Text unter Ziffer 1.3, wonach sich die Verkehrsfläche östlich, und nicht nördlich des Plangebiets befindet.

Stellungnahme Polizeipräsidium Aachen - Direktion Verkehr:

Die Begründung unter Ziffer 1.3 wird entsprechend korrigiert.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



StädteRegion Aachen • 52090 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung/ Hochbau
Frau Carl
Laufenstr. 84
52156 Monschau

**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D, 4. Änderung „In den Benden“
Ihr Schreiben vom 17.07.2017**

Sehr geehrte Frau Carl,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken. Die aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

**A 70 – Umweltamt
Allgemeiner Gewässerschutz:
Es bestehen keine Bedenken.**

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnis-antrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

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).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

An der südlichen Grenze des Grundstücks beginnt ein namenloses Gewässer. Zu allen Seiten des Gewässers ist ein Schutzstreifen von 3,00 m – ge-



**StädteRegion
Aachen**

Der Städteregionsrat

**A 85
Regionalentwicklung und
Europa**

**Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen**

**Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0**

**Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2165**

**Telefax
0241 / 5198 – 82165**

**E-Mail
Nicole.Friederichs@
staedteregion-aachen.de**

**Auskunft erteilt
Frau Friederichs**

**Zimmer
C 139**

Aktenzeichen

**Datum:
30.08.2017**

**Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90**

**Bürgertelefon
0800 / 5198 000**

**Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)**

**Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD E 33
IBAN DE2139050000
0000304204**

**Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT FBKDEFF
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.**

messen von der Böschungsoberkante – von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dieser Bereich darf auch während der Bauphase nicht als Lager für Baumaterial genutzt werden. Der Gewässerbereich (3,00 m ab Oberkante Böschung) ist während der Baumaßnahme durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Muss eine Überfahrt zum Grundstück errichtet, verbreitert oder erneuert werden oder muss das Gewässer mit Versorgungsleitungen gekreuzt werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion eine Genehmigung gemäß § 22 LWG zu beantragen.

Sind Maßnahmen am Gewässer unvermeidbar, ist vorab eine Zustimmung bzw. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen/zu beantragen.

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

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen, Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, muss eine Aussage getroffen werden, ob die baulichen Anlagen im 5 m Bereich zulässig oder unzulässig sind.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Winters unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2431 zur Verfügung.

Die Bezirksregierung Köln erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Roelen)

Sabine Carl - Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D, 4. Änderung "In den Benden"

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Dienstag, 22. August 2017 11:42
Betreff: Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D, 4. Änderung "In den Benden"

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 18.000 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.

Sabine Carl - Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D 4. Änderung In den Benden

Von: "Kaever, Stephan" <Stephan.Kaever@polizei.nrw.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Montag, 31. Juli 2017 16:05
Betreff: Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D 4. Änderung In den Benden
Anlagen: scan_201707281544_64856494005.pdf

Ihr Schreiben vom 17.07.2017
Ihr Zeichen TÖB MÜT3D_4.Änd

Sehr geehrter Herr Mertens,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST 06 an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

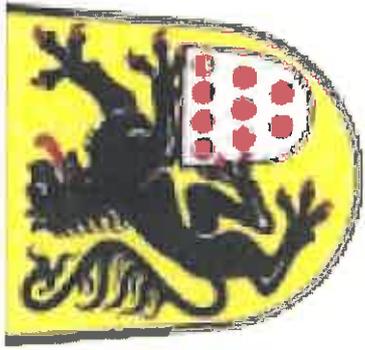
In der Begründung Ihres Vorhabens findet sich augenscheinlich ein Schreifehler: Unter Ziffer 1.3 ist zu lesen:

Das Gebiet grenzt nördlich und südlich an ein bebautes Grundstück, westlich an eine Wiesenfläche und nördlich an Verkehrsfläche.

Augenscheinlich befindet sich die Verkehrsfläche östlich des angrenzenden Grundstückes.

Stephan Kaever, Polizeihauptkommissar
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle
Hubert-Wienen-Straße 25
52070 Aachen
Telefon: +49-241-9577-40110 CN-Pol: 07-342-40110
Telefax: +49-241-9577-40105 CN-Pol: 07-342-40105
E-Mail: stephan.kaever@polizei.nrw.de
Funktionspostfach: VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan

Mützenich Nr. 3D - 4. Änderung "IN DEN BENDEN"



Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“

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

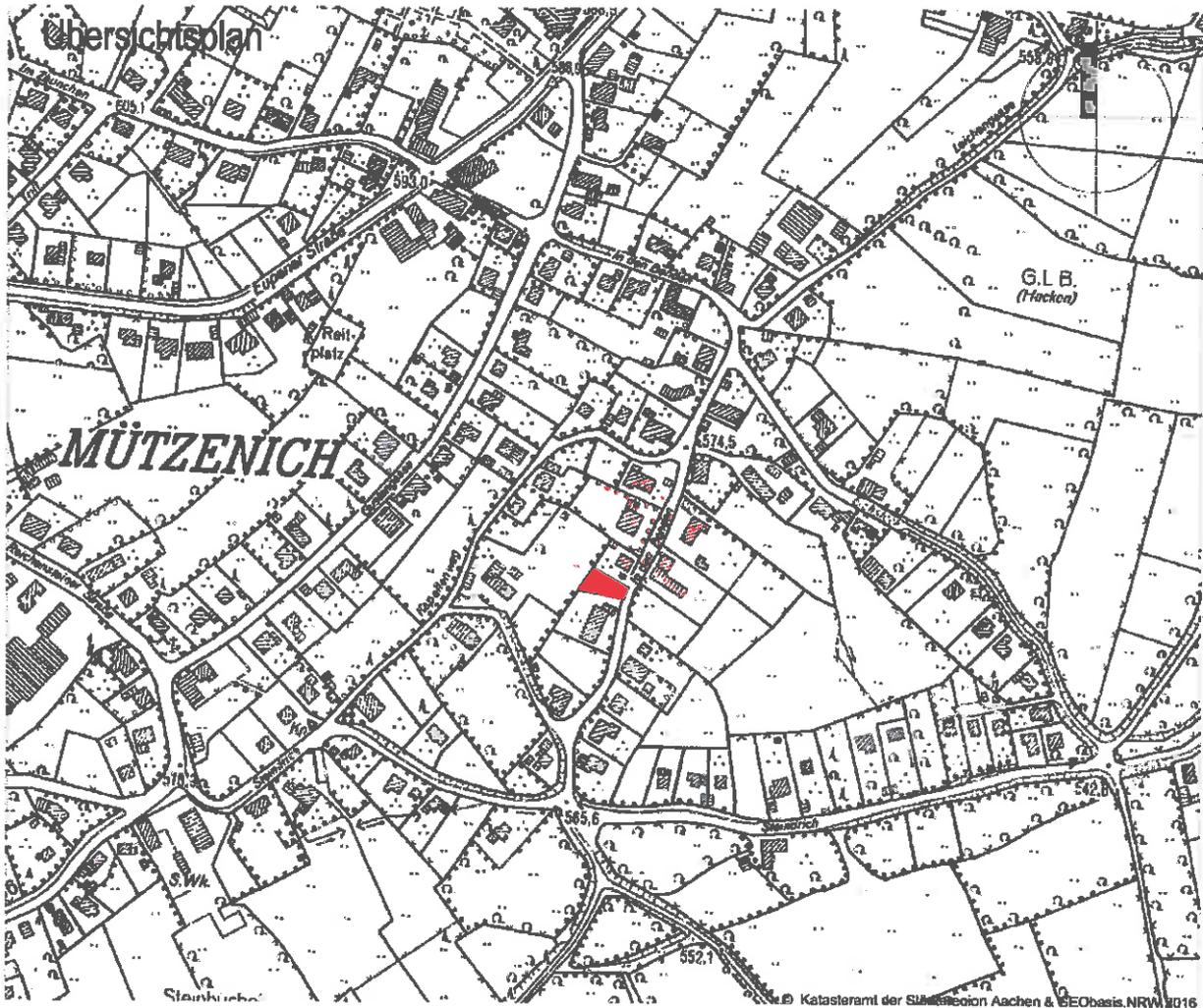
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung
„In den Benden“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung**



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

1. Übersichtsplan

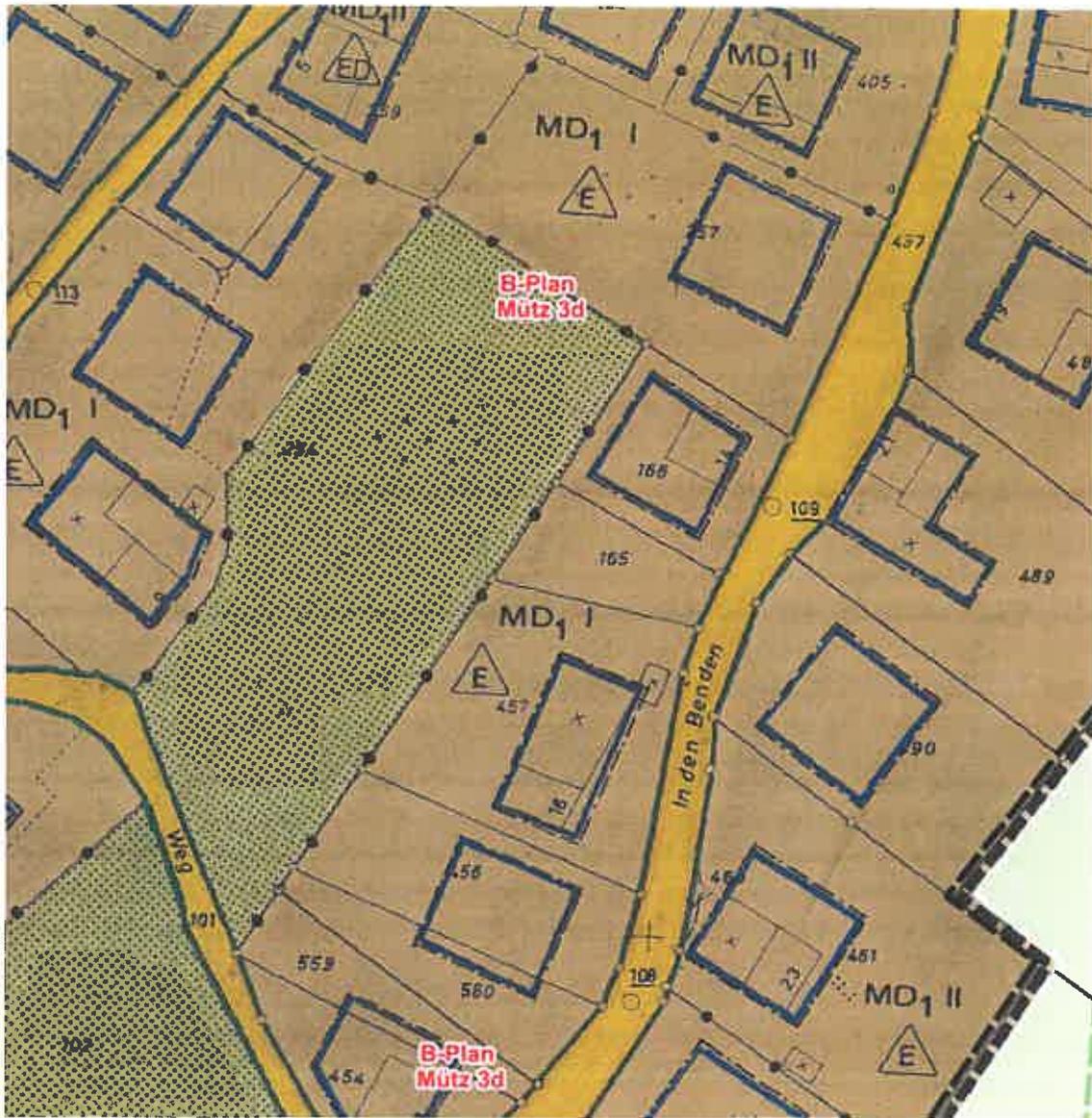




Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D





Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

3. Planverkleinerung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“





Stadt Mönchau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 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)

| Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

Bauweise

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

o Offene Bauweise
 Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 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.

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen sowie Böschungsmauer, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Zahl der Geschosse festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Abs. 2 und 3 Bau NVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Baufenster wird durch Baugrenzen ausgewiesen.

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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Niederschlagswässer:

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Namenloses Gewässer:

An der südlichen Grenze des Grundstücks beginnt ein namenloses Gewässer. Zu allen Seiten innerhalb des Plangebiets ist ein Schutzstreifen von 3.00 m – gemessen von der Böschungsoberkante – von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dieser Bereich darf auch während der Bauphase nicht als Lager für Baumaterial genutzt werden.

Der Gewässerbereich (3.00 m ab Oberkante Böschung) ist während der Baumaßnahme durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Muss eine Überfahrt zum Grundstück errichtet, verbreitert oder erneuert werden oder muss das Gewässer mit Versorgungsleitungen gekreuzt werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion eine Genehmigung gemäß § 22LWG zu beantragen.

Sind Maßnahmen am Gewässer unvermeidbar, ist vorab eine Zustimmung bzw. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen/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 des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung
“In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

5. Gestaltungssatzung

Die im Bereich der Ortslage Mützenich allgemein geltende Gestaltungssatzung ist zu beachten.

Monschau, den _____

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 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. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist“, in der zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 31.05.2016 , in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

(Landeswassergesetz (LWG))In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3D „In den Benden“ ist der Antrag einer Grundstückseigentümerin auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Nachverdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

Bislang waren auf dem Grundstück durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans lediglich Garagen und Nebengebäude möglich. Nun soll hier ein Wohnhaus für Ferienwohnungen errichtet werden.

Die Stadt Monschau unterstützt diese Städtebauliche Entwicklung, da das Grundstück technisch und verkehrlich vollständig erschlossen ist.

Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück ist ein zwar kleiner, aber den umliegenden Gebäuden entsprechender Baukörper realisierbar.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 20.06.2017 ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag der Grundstückseigentümerin mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung eines Bebauungsplans eingeleitet worden.



Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung „In den Benden“ ist gemäß 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden.

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

- die zulässige Grundfläche mit 4368 qm Grundstücksfläche, von der ca. 2 620 qm innerhalb von Baugrenzen überbaubar sein werden – 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.

Nach erfolgter Offenlage sind die eingegangenen Stellungnahmen nach Abwägung in der Planung teilweise berücksichtigt worden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3D – 4. Änderung „In den Benden“ umfasst in der Gemarkung Mützenich, Flur 16, das Flurstück 165 ein ca. 386 qm großes Grundstück in östlicher Ortslage Mützenich.

Das Gebiet grenzt nördlich und südlich an ein bebautes Grundstück, westlich an eine Wiesenfläche und östlich an Verkehrsfläche.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3D, 4. Änderung „In den Benden“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 166, Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Osten Teil aus Parzelle 675 , Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Süden Parzelle 457 , Flur 16 , Gemarkung Mützenich.
- im Westen Parzelle 607, Flur 16, Gemarkung Mützenich.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch ein, mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück
- im Osten durch die Gemeindestrasse , „In den Benden“.
- im Süden durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.
- im Westen durch Wiesenfläche.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung

„In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in östlicher Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 3D der Stadt Monschau

mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt östlich an die Gemeindestrasse „In den Benden“.

Umliegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, teilweise auch umgenutzte alte Bauernhöfe in offener Bauweise.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 0.04 Hektar Dorfgebiet für ein Wohnhaus 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. 3D – 4. Änderung „In den Benden“ 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.

Damit sind für den Planbereich selbst keine Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz In der Straße „In den Benden“ sichergestellt werden.

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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung

“In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Bundeswassergesetz NRW für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies zu.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Monschau-Konzen. Für die Mehrbelastung durch die verdichtete Nutzung, die mit dem neuen Wohngebäudes entsteht ist die Kläranlage mit ihren Kapazitäten ausgelegt.

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 165 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 Bebauung des Grundstücks durch ein Wohnhauses als Baulückenschließung im Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen im Bebauungsplan treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

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. 3D– 4. Änderung „In den Benden“ 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 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 einer anderer Erschließungsstruktur bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Geschossigkeit 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. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Bauweise

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

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. 3D – 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung “In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

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

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Weiter sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betreiben. Keller und Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Sollte eine Ableitung der Niederschlagswässer geplant sein so ist hierzu eine wasserrechtliche genauso notwendig wie am südlich verlaufenden namenlosen Gewässer geplante Errichtungen, Verbreiterungen und Erneuerungen von Überfahrten und Kreuzungen durch Leitungstrassen. Ebenso ist der Gewässerbereich, der innerhalb des Plangebiets liegt auf einer Breite von 3.00 m zum Schutz des Gewässers freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen wurde hierzu nach der Offenlage ergänzt.

3. Geologie

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

Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

4. Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D – 4. Änderung
„In den Benden“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

5. Gestaltungssatzung

Die im Bereich der Ortslage allgemein geltende Gestaltungssatzung gilt für den Bereich dieses Bebauungsplans, deshalb wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.

Monschau, den _____

Bürgermeisterin Margareta Ritter