

b) über die während der Offenlage gem. §§ 3 II und 4 II BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Städteregion Aachen

A 70 Umweltamt - Gewässerschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

A 70 Umweltamt - Bodenschutz und Altlasten

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.2 regionetz GmbH

Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen

1.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

c) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 „Anpassung Seintrötsch II / Rulertsweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

d) die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“ gem. § 86 Abs.1 BauO NRW.

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Planungsausschuss der Stadt Monschau am 06.05.2014 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 "Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, den Gebietscharakter beizubehalten und die Festsetzungen so anzupassen, dass ein individueller Spielraum aufgrund der teilweise vorhandenen Konfliktsituationen zwischen Vegetation und Bebauung auf dem Einzelgrundstück bewertet und gelöst werden kann.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 wird beabsichtigt, durch Änderung der Festsetzung der Schutz- und Pflanzstreifen den rechtsgültigen Bebauungsplan so zu korrigieren, dass dieser den örtlichen tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2014 bis zum 23.07.2014. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind dieser Vorlage erneut zur abschließenden Beschlussfassung durch den Rat beigefügt.

Nach Beschluss des Bau- und Planungsausschusses am 30.08.2016 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis zum 04.01.2017 einschließlich. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt und werden mit dem ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet. Entsprechend der eingegangenen Stellungnahme der StädteRegion Aachen wurden die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Änderungen sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht. Eine erneute Offenlage ist aufgrund dessen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen der Stellungnahme entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“ als Satzung zu beschließen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung Inkrafttreten zu lassen.

Ebenfalls wird vorgeschlagen, die beigefügte Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes zu beschließen. Diese wurde den aktuellen Bedürfnissen angepasst und die häufig aufgetretenen Schwierigkeiten bei anderen Gestaltungssatzungen, wie z. B. bei der zulässigen Dachneigung für Wintergärten, berücksichtigt.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die Änderung werden wegen des allgemeinen öffentlichen Interesses von der Stadt Monschau getragen und sind im Haushaltsplan eingestellt.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der ökologische Ausgleich innerhalb des Gebietes hergestellt.

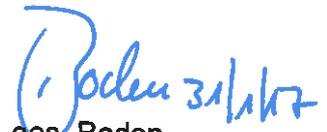
D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Gemäß § 41 Abs. 1 Buchstabe f) GO NRW ist der Rat zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und 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



ges. Boden

Anlagen:

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag aus der Beteiligung gem. §§ 3I und 4 I BauGB
eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag aus der Beteiligung gem. §§ 3II und 4 II BauGB
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8, 3. Änderung
Begründung mit Umweltbericht
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Gestaltungssatzung



Stadt Morschal
Bebauungsplan Irmindbrich II
 Gem. Morschal, Kreis Sigmaringen
 Nr. 1: 800
 Sitzungsbeschluss
 14. Februar 2017

<p>Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.</p>	<p>Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.</p>	<p>Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.</p>
--	--	--

ANFORDERUNGEN AN BAUFÜHRER, VERTRÄGLICHE UND BESTIMMTE BEFUGIENEN
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG

Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.

HINWEISE

1. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
2. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
3. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
4. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
5. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
6. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.

ANFORDERUNGEN AN BAUFÜHRER, VERTRÄGLICHE UND BESTIMMTE BEFUGIENEN
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG

Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.

HINWEISE

1. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
2. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
3. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
4. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
5. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.
6. Die im Plan festgesetzten Grundstücke sind als Bauland zu bezeichnen.

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)

1.1 **Wohnen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)

1.2 **Wohnen mit Gewerbe** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauZG)

1.3 **Wohnen mit Gewerbe und Industrie** (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauZG)

1.4 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauZG)

1.5 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und Freizeitanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 BauZG)

1.6 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen und Sportanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauZG)

1.7 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 BauZG)

1.8 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen und Freizeitanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 8 BauZG)

1.9 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 9 BauZG)

1.10 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 BauZG)

1.11 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauZG)

1.12 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 12 BauZG)

1.13 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 13 BauZG)

1.14 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 14 BauZG)

1.15 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 15 BauZG)

1.16 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 16 BauZG)

1.17 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 17 BauZG)

1.18 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 18 BauZG)

1.19 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 19 BauZG)

1.20 **Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Freizeitanlagen, Sportanlagen, Grünanlagen, Freizeitanlagen, Grünanlagen, Grünanlagen und Grünanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 20 BauZG)

14-488

47281 8011 | 069972831 400

STADT MORSCHAL

14. Februar 2017

STADT MORSCHAL

14. Februar 2017

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8-3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 14. Februar 2017
sowie des Rates der Stadt Monschau am 04.04.2017
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

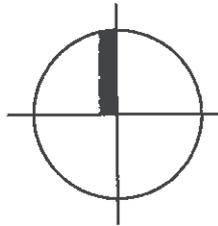
- Inhalt:
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Planzeichnung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 – 3. Änderung**
 - 3. Planzeichenerklärung**
 - 4. Textliche Festsetzungen**
 - 5. Begründung mit Umweltbericht**
 - 6. Gestaltungssatzung neu**



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2012



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Planverkleinerung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

3. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BaunVO)



Allgemeine Wohnzone (§ 4 BaunVO)
mit Nutzungsbeschränkung
(siehe auch die Festsetzung)



Dorfzone (§ 5 BaunVO)
mit Nutzungsbeschränkung
(siehe auch lokale Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II

Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

2 Wf

Maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (siehe lokale Festsetzungen)

Baugrenze Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 25 BaunVO)

Baugrenzen



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1b und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



Zweckbestimmte
Parkanlage



Zweckbestimmte
Spielplätze

Verkehrsfächer

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verbot der Linie und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (siehe lokale Festsetzungen)

(A)

Nutzungsbeschränkung gemäß lokaler Festsetzung



Achtung! Bäume und Baumgruppen (siehe Text, Festsetzungen)



Entfall Bäume und Baumgruppen (siehe Text, Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Bauflur- oder Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (z.B. § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BaunVO)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Von den nach § 4 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA 3 und WA 4 gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe

Von den nach § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA 1 – WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen

Darüber hinaus werden im WA 3 und WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

1.2 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.
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen.

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

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und durch die Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0.70 m über natürlichem Gelände liegen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein erhöhtes Maß von 1.30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern. Bezugspunkt ist die Mitte der Schnittlinie zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und natürlichem Gelände. Liegt der Bezugspunkt unterhalb der vorbeiführenden Straße, so gilt die im rechten Winkel zur Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht liegende Straßenkrone als Bezugspunkt.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Pultdächern die Schnittlinie der Außenfläche der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Schnittlinie der Außenfläche der höheren Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.00m und eine Firsthöhe von maximal 8.50m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 5.80m und eine Firsthöhe von maximal 10.50m.
- 1-geschossige Gebäude mit unterschiedlichen hohen Traufen (Kniestockgebäude) eine einseitige Traufhöhe von 5.80m.
- 1-geschossige Gebäude mit Pultdächern eine Traufhöhe von maximal 5.00m und eine Firsthöhe von maximal 8.50m.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den WA 1,3 und 4 auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Das Doppelhaus gilt als ein Gebäude.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Einzelbaumerhalt

Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufhöhe sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1.50m Höhe zu schützen. Die DIN 18920, "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Innerhalb der mit A und B gekennzeichneten Flächen sind entlang der Verkehrsflächen Zufahrten zulässig.



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Schnitthecken als Einfriedung

Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind entlang der an den Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden.

Baumpflanzung im Bereich der privaten Baugrundstücke

Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 oder ein Obstbaum gemäß der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kronentraufe je Baum ca. 20 qm. Insgesamt sind somit 67 Bäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Einzelbaumbepflanzung im Bereich öffentlicher Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 5 in einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlegen einer freiwachsenden Hecke

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine 3.00 m breite freiwachsende Hecke (inclusive Krautsaum) mit Pflanzen der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzordnung einzuhalten wonach in der Mittelreihe höhere Gehölze und in den Außenreihen niedrigere Gehölze gepflanzt werden müssen. Es sind Gehölzgruppen von 3 bis 7 Stück je Gruppe einzuhalten.

Bei angrenzender Weidehaltung sind die Pflanzen dauerhaft mit einem Schutzzaun vor Verbiss zu schützen.

Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest-Grenzabstand von 2.00 m bei der Pflanzung eingehalten werden.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die zu erhaltende Vegetation innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist fachgerecht im Stile der Monschauer Heckenlandschaft zu pflegen. Der dazugehörige Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Der Gesamtbereich des geplanten Spielplatzes ist im Urzustand zu belassen. Der Bereich der geplanten Parkanlage ist als Extensivrasenfläche mit einer Einsaat gemäß Regelsaatmischung herzurichten.

8. Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke der WA 3 und WA 4 ist gemäß § 51a Landeswassergesetz dezentral auf den einzelnen Grundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Dabei ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 6.00m zu benachbarten Gebäuden einzuhalten. Ist eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung

„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

9. Pflanzlisten

9.1 Pflanzliste 1: Schnitthecken als Einfriedung

Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche)

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe min. 60-100 cm.

9.2 Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen als Ortsrandeingrünung

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Salix alba	(Silberweide)
Corylus avellana	(Hasel)	Salix aurita	(Öhrchenweide)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Salix caprea	(Salweide)
Cytisus scoparius	(Besenginster)	Salix cinerea	(Grauweide)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Sambucus racemose	(Traubenholunder)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe min. 100-125 cm.

9.3 Pflanzliste 3: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken – Laubbäume

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Salix alba	(Silberweide)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Salweide)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Salix cinerea	(Grauweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)		

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16,3x verpflanzt, mit Ballen.

9.4 Pflanzliste 4: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken – Obstbäume

A) Apfel

Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel Printenapfel



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

- B) **Birne**
 - Clapps Liebling
 - Frühe aus Travaux
 - Gellerts Butterbirne
 - Gute Graue
 - Münsterbirne

- C) **Pflaume/Mirabelle**
 - Große grüne Reneclaude
 - Hauszwetsche
 - Nancymirabelle

- D) **Süßkirsche**
 - Büttners Rote Knorpelkirsche
 - Frühe rote Meckenheimer
 - Gelsepitter
 - Große schwarze Knorpelkirsche

- E) **Sauerkirsche**
 - Ludwigs Frühe
 - Morellenfeuer

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Städteregion Aachen Verwendung finden.

9.5 Pflanzliste 5: Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Acer campestre	(Feldahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzqualität: Hochstamm 18-20,3x verpflanzt, mit Ballen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

HINWEISE

1. **Gestaltungssatzung**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Gestaltungssatzung.
2. **Bodendenkmale**
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
3. **Geologie**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
4. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert (Stand: November 2015)
5. **Altlastenverdachtsfläche**
Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei unter den Nummern 5403/1033 und 5403/1035 im Altlasterkataster der Städteregion Aachen geführte Altlastenverdachtsflächen.
Bei Einzelbaumaßnahmen ist in diesem Bereich die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
6. **Wasserwirtschaft**
*Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig.
Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für die ortsnahe Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer gemäß § 51a LWG ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.*

Monschau, den

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 9. 5. 2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.12.2011 (GV NRW S. 729), 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.

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Für den Bebauungsplanentwurf Imgenbroich Nr. 8 – 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“ wurde in der Planungsausschusssitzung der Stadt Monschau am 06.05.2014 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit gefasst.

Aufgrund einer Vielzahl von notwendigen Abstimmungen zur Ermittlung und Bilanzierung des tatsächlichen Eingriffs in Natur und Landschaft und dem damit verbundenen erforderlichen Ausgleich mit der Unteren Landschaftsbehörde und weiteren Trägern öffentlicher Belange ruhte das Planverfahren seitdem.

Nach abgeschlossener Offenlage kann nun in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.02.2017 der Satzungsbeschluss beraten und gefasst werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Imgenbroich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.7 ha.

Das Areal ist relativ eben und liegt ca 500m zur süd-östlich gelegenen abfallenden Geländekante des Rurtals.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst das Wohngebiet „Steinrötsch II / Rulertsweg“ mit seinen überwiegend bebauten Grundstücken. Die Bebauung ist innerhalb der WA3 und WA4 ausgewiesenen Bereiche nicht älter als 10 Jahre. Ältere Gebäudebestände innerhalb der ausgewiesenen MD-Flächen werden von der Grüntalstraße her erschlossen, WA1 und WA5 erfassen überwiegend eingeschossige Bauten aus den 1970er Jahren.

Weiter wird das Gebiet vornehmlich geprägt durch die vorhandenen alten und neuen Hecken- und Baumbestände.

Diese ergeben zusammen mit der, durch die Gestaltungssatzung regulierten Gebäude ein homogenes Erscheinungsbild.

In der ersten Entwicklungszeit des Baugebietes zeigten sich Probleme einer gleichberechtigten Bebauung der Grundstücke.

Allgemein zulässige Nebenanlagen waren auf verschiedenen Grundstücken aufgrund einer, nicht mit den Zielen des Ursprungsbebauungsplans vollzogenen Parzellierung entlang von Baumbeständen nur sehr eingeschränkt möglich.

Auch wurden im Ursprungsplan Gehölzbestände als zu erhaltend festgesetzt, die tatsächlich außerhalb des Plangebiets liegen. Darüber hinaus sind im Rechtsplan Straßenverkehrsflächen mit Baumfestsetzungen festgesetzt, die in dieser Dimensionierung so nicht ausgeführt wurden. Weiter besteht der Wunsch, ausgewiesene, bisher unbebaute Grundstücke nun einer Erschließung zuzuführen.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch das Wohngebiet „Steinrötsch I“
- im Westen die Grüntalstraße
- im Süden durch die Gemeindestraße das Wohngebiet „Steinrötsch II“
- im Osten durch Wiesen- und Heckenflächen

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan stellt für den Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Auch wird an der Grüntalstraße Dorffläche (MD) ausgewiesen. Neben Festsetzung von Baugrenzen, die Baufelder beschreiben, wird eine ein- und zweigeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl, sowie eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus sind ausgeprägte Schutzstreifen für Hecken und Bäume festgesetzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 – 3. Änderung ist beabsichtigt, durch Änderung der Festsetzung der Schutz- und Pflanzstreifen den rechtsgültigen Bebauungsplan so zu korrigieren, dass dieser den örtlichen tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Dabei ist der Umstand zu würdigen, dass entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze eine Rotbuchenhecke mit Durchwachsern überwiegend nicht im Bereich des Plangebiets steht sondern außerhalb dessen.

Darüber hinaus wurden Korrekturen zu vormals ausgewiesenen Grünflächen ebenfalls am nord-östlichen Plangebietsrand im vorliegenden Entwurf berücksichtigt die tatsächlich landwirtschaftliche Flächen darstellen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Eine Korrektur erfolgte weiterhin zu Heckenfestsetzungen (Haselmaushecke), die tatsächlich nie umgesetzt wurde.

Weiter wurden restriktive Festsetzungen zu Vorgartennutzungen entnommen, die in der Realität nicht vorhanden sind.

Es wurde nach einer allgemein anerkannten Gestaltung über Einfriedungen mit Hecken gesucht, die im Gebiet ihre Akzeptanz bereits gefunden haben.

Weiter wurde eine Festsetzung hinsichtlich der Gestattung von Gartenhäusern formuliert, die die Einschränkungen auf dem jeweiligen Einzelgrundstück durch die bisherige Ausweisung von Heckenschutzstreifen nicht zu einer übermäßigen Belastung einzelner Grundstückinhaber führt. Darüber hinaus weist der Rechtsplan Diskrepanzen zwischen Parzellierung und Festsetzung Schutzstreifen auf.

Die zur weiteren Benachteiligung Einzelner im Rechtsplan vorhandenen Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden deshalb ebenso aus der Planung entnommen.

Eine Korrektur der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbäumen wurde dem tatsächlichen Bestand angepasst.

Das Verbot von Aus- und Einfahrten an Grundstücken, die bereits bisher im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen waren, jedoch anschluss-beitragsmäßig nicht erfasst waren, sind mit dieser Planung und einem jeweils dazugehörendem Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, den Gebietscharakter beizubehalten und die in den vergangenen Jahren durch im Bebauungsplan enthaltene flächige Festsetzungen so anzupassen, dass ein individueller Spielraum aufgrund der teilweise vorhandenen Konfliktsituationen zwischen Vegetation und Bebauung auf dem Einzelgrundstück bewertet und gelöst werden kann.

Ebenso ist die Anpassung der Ausweisungen an den heutigen tatsächlichen Bestand zentraler Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Allgemeines

Es sind im ausschließlich die entsprechend den städtebaulichen Zielen notwendigen Festsetzungen geändert worden. Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als überwiegendes Allgemeines Wohngebiet entspricht der Ursprungsfestsetzung und der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Gebiet.

Mit der Ausweisung innerhalb des Ursprungsplans des Dorfgebiets hatte man der entsprechenden dörflichen Struktur an der Grünentalstraße Rechnung getragen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erfolgte eine Differenzierung, die die Nutzung unterschiedlich einschränkt. Hiervon betroffen sind neben der Festlegung unterschiedlicher Grundflächenzahlen auch die maximale Geschossigkeit und die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohnhaus.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3.3 Maß der Baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als überwiegendes Allgemeines Wohngebiet entspricht der Ursprungsfestsetzung und der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Gebiet.

Mit der Ausweisung innerhalb des Ursprungsplans des Dorfgebiets hatte man der entsprechenden dörflichen Struktur an der Grünentalstraße Rechnung getragen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erfolgte eine Differenzierung, die die Nutzung unterschiedlich einschränkt. Hiervon betroffen sind neben der Festlegung unterschiedlicher Grundflächenzahlen auch die maximale Geschossigkeit und die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohnhaus.

3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die Art der baulichen Nutzung als überwiegendes Allgemeines Wohngebiet entspricht der Ursprungsfestsetzung und der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Gebiet.

Mit der Ausweisung innerhalb des Ursprungsplans des Dorfgebiets hatte man der entsprechenden dörflichen Struktur an der Grünentalstraße Rechnung getragen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erfolgte eine Differenzierung

3.5 Bauweise und Baugrenzen

Die Art der baulichen Nutzung als überwiegendes Allgemeines Wohngebiet entspricht der Ursprungsfestsetzung und der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Gebiet.

Mit der Ausweisung innerhalb des Ursprungsplans des Dorfgebiets hatte man der entsprechenden dörflichen Struktur an der Grünentalstraße Rechnung getragen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erfolgte eine Differenzierung

4. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

Ob und in welchem Maß Umweltbelange berührt wurden ist für den Bereich Natur und Landschaft durch das Büro für Freiraumplanung Liebert untersucht worden.

Hieraus ergaben sich keine weiteren Defizite durch die Korrektur und Anpassung des Bebauungsplans Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung zunächst nicht berührt. Die ersetzende Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen schützt weiterhin den vorhandenen Bestand.

Sollten dennoch aufgrund einzelner, individueller Abgänge Ersatzmaßnahmen erforderlich, sind diese direkt mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen zu bewerten und zu planen.

6. Hinweise

6.1 Gestaltungssatzung

Für den Bereich der vorliegenden Planung gilt eine überarbeitete Gestaltungssatzung.

Deshalb wurde ein Hinweis hierauf in die Planung übernommen.



Stadt Monschau **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung** **„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 Geologie

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

6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Aufgrund der Planungsrelevanz der Bilanzierung der Eingriffe, der Maßnahmen und der Entwicklung von Natur und Landschaft wurde zu diesem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

6.5 Altlastenverdachtsflächen

Da innerhalb des Plangebiets Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind wurde ein Hinweis hierzu in die Planung übernommen.

7. Kosten

Aufgrund des allgemeinen Öffentlichen Interesses werden die Kosten der Planung von der Stadt Monschau getragen.

Monschau, den

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

B. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr 8-3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II/Rulertsweg“

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, den Gebietscharakter beizubehalten und die in den vergangenen Jahren durch im Bebauungsplan enthaltene flächige Festsetzungen so anzupassen, dass ein individueller Spielraum aufgrund der teilweise vorhandenen Konfliktsituationen zwischen Vegetation und Bebauung auf dem Einzelgrundstück bewertet und gelöst werden kann.

Ebenso ist die Anpassung der Ausweisungen an den heutigen tatsächlichen Bestand zentraler Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Standort und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Imgenbroich. Das Areal ist relativ eben und liegt ca 500m zur süd-östlich gelegenen abfallenden Geländekante des Rurtals.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch das Wohngebiet „Steinrötsch I“
- im Westen die Grüntalstraße
- im Süden durch die Gemeindestraße das Wohngebiet „Steinrötsch II“
- im Osten durch Wiesen- und Heckenflächen

4. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.7 ha.

5. Angewandte Untersuchungsmethoden

Die anzuwendenden Untersuchungsmethoden wurden im Rahmen der Abstimmung mit den Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung festgelegt.

Die für den beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angewandten Methoden sind im Gutachten beschrieben.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Es waren keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

7. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

7.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechts-verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

7.2 Fachpläne

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASP) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monschau weist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus.

Der Landschaftsplan VI „Monschau“ erfasst das Plangebiet nicht.

8. Schutzgüter

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestandsaufnahme.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes beschrieben.

8.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Raumes von Bedeutung. Menschen, die sich im Plangebiet aufhalten, werden insbesondere durch die Verkehrs-Immissionen (Lärm, Abgase) auf den bestehenden Straßen belastet.

Bewertung

Es wird künftig durch die vorliegende Planung zu keiner Neubelastung gegenüber der vorhandenen Situation kommen.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Schutzgebiete. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es besteht keine Veränderung des Eingriffsgebiets.

Kultur- und Sachgüter (z.B. Westwall) sind nicht betroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Klimaschutzes nicht entgegen damit der differenzierten Festsetzung der Bauweise auf die weitere ungehinderte Frischluftversorgung der Ortslage aus Hauptwindrichtung Süd-West eingegangen wird.

Mit der Änderung der Festsetzungen innerhalb des Baugebietes geht keine weitere Versiegelung der Flächen einher.



Stadt Monschau **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung** **„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bewertung

Der Gesamtbereich wird dominiert durch die vorhandenen Baum- und Heckenreihen, die durch die aktuellen Festsetzungen weiterhin geschützt bleiben.

Die markanten Laubbäume an den Grundstücksgrenzen des Plangebiets haben aus landschaftsgestalterischer Sicht besondere Funktionen, für den Biotop und Artenschutz erfüllen sie allgemeine Aufgaben.

8.3 Schutzgut Boden

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus. Besonders schützenswerte Böden sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2. Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Bewertung

Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt haben alle unbebauten, unversiegelten Böden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt.

8.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Gelände in einer Tiefe von ca. 2,30 m an. Der Grundwasserspiegel schwankt saisonal bedingt um ca. 0,5 m. (Anstieg im Winterhalbjahr, Abfall im Sommerhalbjahr). In hängigen Gelände ist das Vorkommen von Schichtenwasser möglich.

Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen.

Bewertung

Für das Schutzgut „Wasser“ besteht im Plangebiet eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung und Versiegelung.

durch die geplante Bebauung. Es liegen aber keine besonderen Werte und Funktionen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vor.

8.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Die Stadt Monschau liegt geografisch zwischen den Berghängen des Naturparks Hohes Venn-Eifel in der Rureifel. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1222 mm und die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,94 C. Durch die Beschaffenheit von Geländere relief, Böden und Vegetation ergeben sich auf lokaler Ebene Abweichungen. Dabei wirken Luftverunreinigungen und Versiegelungen auf die Sonneneinstrahlung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Windverhältnisse ein.



Stadt Monschau **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung** **„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bewertung

Die Stadt Monschau gilt als Luftkurort in der Tourismusregion Eifel.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

8.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und sonstigen Schutzgüter im Plangebiet vorhanden.

8.7 Schutzgut Landschaftsbild

Östlich der Ortslage erstreckt sich das Belgenbachtal, das als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist. Westlich der Ortschaft liegt das Naturschutzgebiet Feuerbach-/Laufenbachtal. Der übrige Landschaftsraum steht unter Landschaftsschutz. Diesem Bereich kommt Bedeutung aus Sicht der landschaftsorientierten Erholung zu.

Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplangebiet ist durch eingeschossige Bebauung und Gartenanlagen geprägt.

8.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Fläche gegeben.

Biotopstrukturen gehen nicht verloren, Bodenfunktionen werden nicht reduziert und das Mikroklima belastet. Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

8.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit

Bezogen auf das Schutzgut Mensch liegt eine hohe Bedeutung in der Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Luftemissionen vor. Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Landschaft und bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser besteht aufgrund der geplanten Überbauung und Versiegelung eine Empfindlichkeit. Es sind jedoch keine besonders schützenswerte Böden oder Arten betroffen. Wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen bestehen für das Plangebiet nicht.

Für das Schutzgut Klima und Luftqualität hat das Plangebiet keine besondere Funktion. Bei Überbauung wird das Mikroklima betroffen.

Die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet vorbelastet, die Höckerlinie erfüllt prägende Funktion.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

9.1 Schutzgut Mensch

Zentraler planerischer Inhalt ist die Anpassung von Festsetzungen für ein Wohngebiet. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Immissionen durch Verkehrslärm, die aus schalltechnischer Sicht für das Plangebiet unbedenklich sein könnten. Deshalb sind im Plangebiet keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Es gehen durch weitere Überbauung und Versiegelung von bisher unbebauten Flächen in dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

9.3 Schutzgut Boden

Es gehen keine Bodenflächen durch Neuversiegelung im Plangebiet verloren. Die Standorteigenschaften und die Bodenstrukturen werden durch zusätzliche Baumaßnahmen nicht verändert. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasser etc. gehen verloren bzw. werden nicht eingeschränkt. Die Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden weiterhin vermieden.

9.4 Schutzgut Wasser

Da es zu keiner weiteren Neuversiegelung kommt führt die Planung zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sein. Ein Eingriff in den Grundwasserstrom wird nicht erfolgen.

9.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden keine bisher unversiegelten Bereiche bebaut.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Es sind keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen betroffen. Eine Zunahme von verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen ist auszuschließen, eine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Es werden Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht erwartet.

9.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte betroffen.

9.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet. Da es sich um Anpassung von Festsetzungen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes handelt, die mit einem Pflanzgürtel in die Landschaft eingebettet sind, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt nicht erheblich.



Stadt Monschau **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung** **„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

9.8 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Mit der Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 19.1 werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

9.9 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. wesentliche Verfahrensschritte sind:

- Bestandsaufnahme, Ortsbegehung
- Auswertung vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien
- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und ihre Bewertung

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Gutachten zu Grunde:

- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr 8 – 3.Änderung“, Alsdorf, Juni 2016

9.10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind die Nutzungen für das Plangebiet WA Allgemeines Wohngebiet weitgehend bekannt bzw. die Zulässigkeiten festgesetzt. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Überwachung können in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan wird in das allgemeine städtische Monitoring übernommen.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 – 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“ ist die Anpassung der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen an den heutigen Bestand maßgebend.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Es werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes und Artenschutzrechtes im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 – 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“ sind voraussichtlich keine sehr erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aktuellen Festsetzungen werden zu keinen sehr erheblichen Auswirkungen führen.



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Alternativen

Schutzgut	Betroffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Bewertung	Gutachten	Festsetzung	Hirwei
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch.-gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	nein	FFH-RL, VRL				-	-	-	nein	nein	nein
2 Landsch.plan Monschau (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	nein		-	-	-	-	-	-	nein	nein	nein
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	ja	BauGB BNatG	Hecken, Bäume	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	nein	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL	-	-	-	-	-	-	nein	nein	nein
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	nein	-	-	-	-	-	-	-	nein	nein	nein
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BauGB BNatG DSchG	Ortsrandlage	-	-	-	-	relevant	ja	ja	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	nein	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW	-	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	nein	WHG, LWG NRW, WasserschutzzonenVO, BNatG Landschaftsg. NRW	Grundwasser	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimat. belasteter Gebiete klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	36.BimSchG Zielwerte des LAI, TA-Luft	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
13 Erneuerbare Energieeffizienz (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten	ja	BimSchG 39. BimSchV, Erhaltung u. Ver-	Frischluftschneise	-	-	-	-	Nicht relevant	nein	nein	nein



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung

„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgel. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		besserung der Luftgüte										
15 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e)	nein	TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG Wasserschutz-zonenVO	-	-	-	-	-	-	unbedeutend	nein	nein	nei
16 Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	nein	-	-	-	-	-	-	-	-	nein	nein	nein
17 Lärm												
a) Emissionen	nein	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein*)	nei
b) Immissionen	nein	Freizeitlärmerrlass 18. BimSchV, BauGB	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
18 Licht	nein	DIN 5034 BimSchG	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
19 Gerüche	nein	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
20 Altlasten	Nicht bekannt	BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
21 Erschütterungen	nein	Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0226 Teil 6	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
22 Gefahrenschutz	nein	Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
23 Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. D)	nein	BauGB BNatSchG Denkmalschutzgesetz	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei
24 Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.I)	nein	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nei



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Im Rahmen der späteren Beantragung von Bauvorhaben sind die entsprechenden Unterlagen und Maßnahmen darzustellen.

12. Zusammenfassung

Die im Rahmen der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass eine Reihe an Schutzgütern von der vorliegenden Planung betroffen ist. Hierbei ist die Erheblichkeit auf die überwiegende Zahl dieser Schutzgüter nach Festsetzungen zur Verringerung zum Ausgleich und Vermeidung der Auswirkungen der Planung gering.

Die konkrete Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern erfolgte im Bauleitplanverfahren unter Hinzuziehung der notwendigen Fachgutachten.

Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3.I BauGB und der Behörden gem. § 4.I BauGB im Rahmen des Planverfahrens wurden in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben.

Monschau, den

Bürgermeisterin Margareta Ritter

Anlage

1.Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Büro Dieter Liebert, 6/2016

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 I UND
4 I BAUGB ZUR

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 – 3.Änderung „Anpassung Steinrötsch II/Rulertsweg“ und Gestaltungssatzung

Offenlagebeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung Bedenken.

A70 - Umweltamt

Bodenschutz und Altlasten

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen befinden:

5403/1033 – Altstandort holzverarbeitender Betrieb

5403/1035 – Altstandort Straßenbaubetrieb.

Weitere Untersuchungsergebnisse hierzu liegen nicht vor.

Es wird um Vorlage von Umnutzungs- oder Bauanträgen gebeten.

Stellungnahme:

Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen.

Natur und Landschaft

Es bestehen erhebliche Bedenken.

Der Rücknahme der zum „Erhalt flächiger Gehölzbestände“ festgesetzten Schutzstreifen wird von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde nicht zugestimmt. Diese Schutzstreifen sind zwingend zu erhalten und von jeglichen Beeinträchtigung (Bodenbewegung, Aufstellen von Geräten u.ä.) frei zu halten.

Dem Wegfall der Festsetzung zum Verbot der Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen kann damit ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Die vorhandenen Baumreihen und Hecken gliedern und beleben das Ortsbild und tragen zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft bei. Die Untere Landschaftsbehörde hat bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans darauf hingewiesen, dass entsprechend große Schutzstreifen für ihren Erhalt notwendig sind, die nicht als Bau-/Gartenland genutzt werden dürfen. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr.8- 3.Änderung
„Anpassung Steinrötsch II/Rulertsweg“

Verfahrensstand: Offenlagebeschluss

Gegen den Wegfall der flächigen Schutzstreifen für „sonstige Heckenpflanzungen“, hiebei handelt es sich um neu anzulegende Gehölzstreifen, bestehen ebenfalls Bedenken.

Diese Grünstreifen wurden im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans komplett als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Falls an der Planung diese Grünstreifen auch anderer Nutzungen zu öffnen (z.B.Gartenhäuschen) festgehalten wird, sind sie neu zu bilanzieren und der Werteverlust anderweitig auszugleichen.

Stellungnahme:

Aufgrund der erheblichen Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, dass durch das Freiraumbüro Liebert erarbeitet und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt wurden.

Hieraus resultiert die grundsätzliche Beibehaltung der Schutzstreifen, jedoch in der korrekten Ausweisung innerhalb des Plangebiets.

Tatsächlich nicht dem Plangebiet vorhandene Baum- und Gehölzbestände an der nord-östlichen Plangebietsgrenze wurden als Festsetzung entnommen und auch nicht weiter im Gutachten bilanziert.

Mit der aktuellen Erfassung der tatsächlichen Bestände konnte mit der Beibehaltung von Festsetzungen zu Baum- und Heckenpflanzungen auf den Privat Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen werden, sodass die Gesamtbilanz des Plangebiets ausgeglichen ist.

Der eingeschränkten Zulassung von Nebenanlagen in den Schutzstreifen kann die Untere Landschaftsbehörde unter der Voraussetzung der Negativbilanzierung nun auch folgen.

A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Es werden folgende Hinweise gemacht:

In der Gestaltungssatzung Ziffer 3.2.1 werden künftig Böschungsmauern zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis 0.90 m zulässig sein.

Es wird angeregt, dies nicht ausschließlich auf Böschungsmauern auszurichten, sondern generell Mauern als massive Einfriedung bis zu einer Höhe von 0.90 m in Verbindung mit einer Hecke zuzulassen.

Stellungnahme:

Der Entwurf der Gestaltungssatzung wird entsprechend geändert.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung/ Hochbau
Herrn Dicks
Postfach 80
52153 Monschau

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
15.07.2014

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 AACSD33
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.

**3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 – Anpassung
Steinrötsch II**

Ihr Schreiben vom 05.06.2014

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

A 70 – Umweltamt

Bodenschutz und Altlasten:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise darauf hin, dass
sich im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen (siehe Anlage) befin-
den:

5403/1033 – Altstandort Holzverarbeitender Betrieb

5403/1035 – Altstandort Straßenbaubetrieb.

Weitere Erkenntnisse oder Untersuchungsergebnisse liegen hier nicht vor.
Umnutzungs- oder Bauanträge im Bereich der Altlastenverdachtsflächen
bitte ich zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Landskron unter der Tel.-Nr. 0241/5198-
7045 zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 „Anpassung Steinrötsch II/ Rulertsweg“ bestehen aus meiner Sicht erhebliche Bedenken.

Der Rücknahme der zum „Erhalt flächiger Gehölzbestände“ festgesetzten Schutzstreifen wird von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde nicht zugestimmt. Diese Schutzstreifen sind zwingend zu erhalten und von jeglicher Beeinträchtigung (Bodenbewegung, Aufstellen von Geräten u. ä.) frei zu halten. Gerade Rotbuchen reagieren sehr empfindlich auf Veränderungen im Wurzelbereich, so dass ein langsames Absterben bei Nichtbeachtung vorprogrammiert ist.

Dem Wegfall der Festsetzung zum Verbot der Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen kann damit ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Die vorhandenen Baumreihen und Hecken gliedern und beleben das Ortsbild und tragen zu einer Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft bei. Die Untere Landschaftsbehörde hat bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass entsprechend große Schutzstreifen für ihren Erhalt notwendig sind, die nicht als Bau-/Gartenland genutzt werden dürfen. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Gegen den Wegfall der flächigen Schutzstreifen für „Sonstige Heckenpflanzungen“, hierbei handelt es sich um neu anzulegende Gehölzstreifen, bestehen von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde Bedenken. Diese Grünstreifen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes komplett als Ausgleich angerechnet. Falls an der Planung diese Grünstreifen auch anderen Nutzungen zu öffnen (z.B. Errichtung von Gartenhäuschen, etc.) festgehalten wird, sind sie neu zu bilanzieren (Ziergrün-/Gartenfläche) und der Werteverlust anderweitig auszugleichen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2684 zur Verfügung.

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Aus Sicht der Bauaufsicht wird folgender Hinweise gemacht:

In der Gestaltungssatzung Ziffer 3.2.1 werden künftig Böschungsmauern zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis 0,90 m zulässig sein.

Es wird angeregt, dies nicht ausschließlich auf Böschungsmauern auszurichten, sondern auch generell Mauern als massive Einfriedung bis zu einer Höhe von 0,90 m in Verbindung mit einer Hecke zuzulassen.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

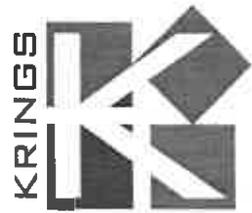
Im Auftrag



(Ruth Roelen)

ANLAGE





ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND
4 II BAUGB ZUR

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 – 3.Änderung „Anpassung Steinrötsch II/Rulertsweg“ und Gestaltungssatzung

Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung keine Bedenken sofern folgende Nebenbestimmungen berücksichtigt werden:

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden ist grundsätzlich gemäß. § 44a LWG auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dies ist durch den Antragsteller zu prüfen und nachzuweisen.

Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Sollte beabsichtigt sein, das auf den befestigten Flächen des oa Grundstücks anfallende Niederschlags nicht gezielt in ein Gewässer einzuleiten, sondern oberflächlich freiablaufen zu lassen, wäre dies erlaubnisfrei. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist die Entwässerung detailliert darzustellen.

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).

Stellungnahme:

Es ist ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen worden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr.8- 3.Änderung „Anpassung Steinrötsch II/Rulertsweg“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bodenschutz und Altlasten:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen befinden. Zur Klärung der Vereinbarkeit von Bodenbelastungen mit der geplanten Nutzung wird gebeten, die untere Bodenschutzbehörde an Einzelbaumaßnahmen zu beteiligen.

Stellungnahme:

Es ist ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen worden.

1.2 Regionetz GmbH

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Ebenfalls sind bei Anpflanzungen von Baumgruppen in Trassenbereichen von Versorgungsleitungen und Kabeln seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen entsprechend der geltenden Richtlinien zu erfolgen.

Die Kosten der Anpassung der Straßenkappen sind vom Veranlasser zu tragen.

Vor Bauausführung sind alle Bestandspläne einzuholen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung erfolgt im weiteren konkreten Bauvorhaben und kann nicht Bestandteil der Bauleitplanung sein.

1.3 Landesbetrieb Straßen NRW

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine rechtlichen Ansprüche gegenüber dieser Behörde auf aktiven/passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der B 258 bestehen. Weiter wird auf mögliche Lärmreflexionen durch Hochbauten hingewiesen.

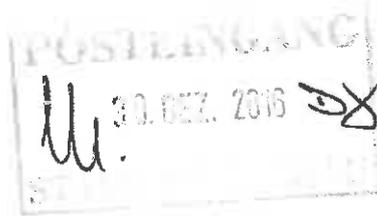
Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht mit schädlichen Auswirkungen der B 258 auf das Plangebiet zu rechnen.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 - Planung/ Hochbau
Frau Carl
Postfach 80
52153 Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8, 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“
Ihr Schreiben vom 15.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern folgende Nebenbestimmungen berücksichtigt werden.

A 70 - Umweltamt
Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden ist grundsätzlich gem. § 44a Landeswassergesetz -LWG- auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dies ist durch den Antragsteller zu prüfen und nachzuweisen.

Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der hiesigen unteren Wasserbehörde zu stellen. Sollte beabsichtigt sein, das auf den befestigten Flächen des o. a. Grundstückes anfallende Niederschlagswasser nicht gezielt in ein Gewässer einzuleiten, sondern oberflächlich frei ablaufen zu lassen, wäre dies erlaubnisfrei. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauantrages ist die Entwässerung detailliert darzustellen.

Der Städteregionsrat

A 85
Regionaleentwicklung 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:
29.12.2016

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 AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DES237010050
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.

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

Bodenschutz und Altlasten:

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 – Anpassung Steinrötsch II/ Rulertsweg – bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwei altlastenverdächtige Flächen.

Zur Klärung der Vereinbarkeit von Bodenbelastungen mit der geplanten Nutzung bitte ich, die untere Bodenschutzbehörde an Einzelbaumaßnahmen im Bereich der altlastenverdächtige Flächen zu beteiligen.

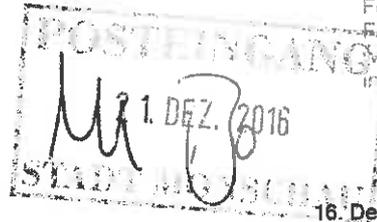
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulić unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ruth Roelen)



16. Dezember 2016

Stadt Monschau
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Dirk Offermanns
TP-P
Telefon 02403 701-1248
Telefax 02403 701-1248
dirk.offermanns@regionetz.de

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8 „Anpassung Steinrötsch II“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Information und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung bzw. Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

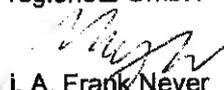
Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzanweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen.

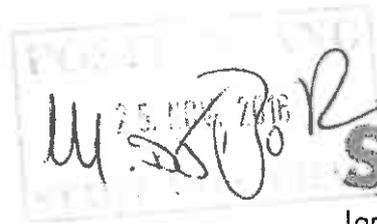
Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
regionetz GmbH


i. A. Frank Neyer


i. A. Dirk Offermanns



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Monschau
Planung/ Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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(408/16)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 24.11.2016

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 8, 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II/ Rulertsweg“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 15.11.2016; Az: IMG 8_3.Änderung „Anpassung SteinrötschII“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der B 258, 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

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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

**Gestaltungssatzung
für den
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Imgenbroich
Nr. 8-3. Änderung
„Anpassung Steinrötsch II /
Rulertsweg“**

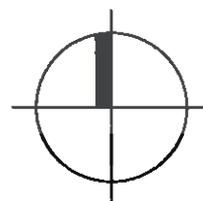
**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 14.02.2017
sowie des Rates der Stadt Monschau am 04.04.2017
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**



Stadt Monschau Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

1.Übersichtsplan





Stadt Monschau
Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung
„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

GESTALTUNGSSATZUNG
für den Geltungsbereich des Bauungsplanes
Imgenbroich Nr. 8, 3. Änderung
„Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Aufgrund des § 86 Abs. 1 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am _____ diese Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bauungsplanes Imgenbroich Nr 8, 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“.

2. Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

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

2.1.2 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit bezüglich Dachneigung, First- und Traufhöhe, Material und Farbe auszubilden.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Die Bedachungen sind als Satteldächer bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 20° - 48°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit 20° - 30°, oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° auszuführen.

2.2.2 Die Firstrichtung des Hauptdaches entspricht der vorgegebenen Stellung der baulichen Anlagen. Winkelgebäude sind zulässig mit einer dominanten Firstausrichtung in Kombination mit einem untergeordneten Winkel; mindestens 2/3 der Firstlänge müssen auf das Hauptdach entfallen.

2.2.3 Die Dachflächen sind bei Satteldächern im gleichen Winkel auszubilden.



Stadt Monschau

Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

2.2.4 Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

3. Gauben und Zwerchgiebel

3.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist.

3.2 Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

3.3 Gauben und Zwerchgiebel sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen zulässig.

4. Gestaltung der Freiflächen im Bereich WA 3 und WA 4

4.1 Freiflächen

4.1.1 Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind in wassergebundenen Decke, Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteinen zu befestigen.

4.1.2 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlage sind Aufschüttungen zur Herstellung des Hauszugangs und der Garagenzufahrt bis Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig. Liegt die mittlere Höhe der Schnittlinie zwischen Vorderfront der baulichen Anlage und natürlichem Gelände unterhalb der Höhe Straßenbegrenzungslinie, kann der gesamte Vorgartenbereich des Grundstücks auf das Niveau der Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.

4.1.3 Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich sind Anschüttungen bis zu einer Höhe von 0.80 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn die Anschüttungen in einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 bis zur Grundstücksgrenze in das vorhandene Gelände übergehenden Anschüttungen für Zufahrten, Garagen oder Stellplätze können ohne Böschung ausgebildet werden.

4.1.4 Wenn auf dem angrenzenden Grundstück bereits eine Anschüttung vorgenommen wurde, ist eine Angleichung des gesamten Bereichs ohne Böschung bis zu einer Höhe von 0.80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

4.1.5 Das Niederschlagswasser darf durch die Geländeänderung nicht auf die Nachbargrundstücke geleitet werden.



Stadt Monschau

Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 8 - 3. Änderung „Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

4.2 Einfriedungen

- 4.2.1 Mauern sind bis zu einer Höhe von 0.90 m nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2.00 m entlang der Grundstücksgrenzen gestattet.
- 4.2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Gehölzen und Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis maximal 2.00 m Höhe oder Holzzäune bis maximal 1.50 m Höhe zulässig. Im Bereich der Garagen oder Stellplatzzufahrten sind Mauern in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 0.90 m in Verbindung mit Hecken oder Holzzäunen zulässig.
- 4.2.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2.00 m Höhe und einer Tiefe von 3.50 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

5. Müllbehälter

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

6. Werbeanlagen

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

7. Ordnungswidrigkeiten

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

8. Inkrafttreten

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

Monschau, den _____

.....
Margareta Ritter
(Bürgermeisterin)

D. Liebert

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

Telefon: 02404 / 67 49 30

Fax: 02404 / 67 49 31

Mobil: 0173 / 345 22 54

ÜBERARBEITETER
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN
(LPB)
zur

3ten Änderung B-Plan Imgenbroich Nr. 8

Anpassung Steinrötsch II / Rulertsweg

MONSCHAU



AUFTRAGGEBER:

Stadt Monschau
Laufenstraße

52156 MONSCHAU

Bearbeitung:

D. Liebert
Büro für Freiraumplanung
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

Titelbild:

Aachener Zeitung 04.03.2010
Foto: P. Stollenwerk



Alsdorf – im November 2015
Überarbeitet – im Dezember 2015
Überarbeitet – im März 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	5
1.1	Aufgabenstellung	5
2	Bestandsaufnahme / Bewertung.....	6
2.1	Biotoptypen	6
2.1.1	Einzelbäume / Baumreihen	6
2.1.2	Hecken.....	7
2.1.3	Ziergehölze	8
2.1.4	Fettweide	8
2.1.5	Weihnachtsbaumkultur.....	9
2.1.6	unversiegelte und versiegelte Wegeflächen	10
2.2	Gegenüberstellung der Bestandsflächen 2003 / 2015	10
2.3	Bewertung	11
2.3.1	Hecke bzw. Baumhecke - reihe -standorttypisch- 14 ÖW.....	11
2.3.2	Weihnachtsbaumkultur- 11 ÖW.....	11
2.3.3	Fettweide -frisch bis trocken- 10 ÖW.....	11
2.3.4	Versiegelte Wegefläche 0 ÖW	12
2.3.5	Unversiegelte, vegetationslose Fläche 3 ÖW	12
2.4	Bewertung nach SPORBECK.....	12
2.5	Landschafts-/ Ortsbild	13
3	Gestaltungs-/ Ausgleichsmaßnahmen	14
3.1	Gegenüberstellung der Gestaltungs- / Ausgleichsmaßnahmen 2003 / 2015	14
3.2	1.260 qm Schnitthecken.....	15
3.3	Baumpflanzung	15
3.4	Anlage einer 3,00 m breiten freiwachsenden Hecke.....	16
3.5	Anlage einer 3,00 m breiten „Haselstrauchhecke“	16
3.6	Standweide oder extensive Grünflächen	17
3.7	Privates Gartenland.....	17
4	Eingriffs- /Ausgleichsbilanz.....	18
4.1	Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff	18
4.2	Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff	18
5	Ersatzmaßnahmen	20
5.1	Flächen 1 und 2	21
5.2	Nachweis der Ökologischen Werteinheiten	22
6	Kostenschätzung.....	23
7	Anhang.....	23
7.1	Grünordnerische Festsetzungen	23
7.1.1	Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB	23

7.2	Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB	23
7.2.1	Baumpflanzung im PG	23
7.2.2	3 m breite Heckenpflanzung im PG	24
7.2.3	Schnittheckenanlage mit Durchwachsern im PG	24
7.2.4	Rodungsarbeiten im Bereich Hohlenbruchsvenn (Ersatzmaßnahme).....	24

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Monschau plant die 3te Änderung des B-Planes Imgenbroich Nr. 8 „Steinrötsch II / Rulertsweg“.

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan wurde bereits zur Aufstellung des B-Planes im Jahre 2003 erarbeitet und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt (Büro Liebert 2003).

Die notwendige Überarbeitung dieses Fachplanes ergibt sich aus diversen Änderungen zu Pflanzfestsetzungen bzw. aus geänderten Planungsgrundlagen bei der Bemessung von Verkehrsflächen, überbaubaren Flächen oder der präzisen Lage von vorhandenen Heckenstrukturen. Diese Änderungen werden im Text eingehend beschrieben und in den entsprechenden Bilanzierungen berücksichtigt.

Mit einer vereinfachten Kartierung bereits umgesetzter Maßnahmen sowie der Erstellung des zu dieser Änderung erforderlichen Landschaftspflegerischen Begleitplans (LPB) wurde das Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Alsdorf durch die Stadt Monschau beauftragt.

Daten und Flächengrößen zu den einzelnen Funktionsbereichen wurden über das beauftragte Architekturbüro Krings – Monschau auf Basis aktueller CAD Zeichnungen zum B-Plan bereitgestellt.

Das Kapitel zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation VOR 2003 sowie weitere Textpassagen wurde aus dem o.a. Gutachten übernommen und nur in Teilen der neuen Flächenstatistik angepasst.

Allgemeine erläuternde Aussagen des Gutachtens 2003 behalten ihre Gültigkeit und werden nicht erneut dargestellt (Lage im Raum / Planerische Vorgaben und Entwicklungsziele).

Aus der Gesamtfläche des PG finden ausschließlich in den nach B-plan benannten Bereichen WA 3 und WA 4 sowie im Bereich der festgesetzten öffentlichen und privaten Parkanlagen und Grünflächen Eingriffe in den Naturhaushalt statt! Mithin beschränkt sich die Bilanzierung ebenfalls auf diese Bereiche.

2 BESTANDSAUFNAHME / BEWERTUNG

Die genaue Lage der nachfolgend beschriebenen Biotoptypen ergibt sich kartographisch aus dem Bestandsplan (siehe Anlage 2003).

2.1 Biotoptypen

Folgende Biotoptypen wurden vorgefunden:

2.1.1 Einzelbäume / Baumreihen

im gesamten PG finden sich zahlreiche Einzelbäume bzw. Baumreihen. Diese Bäume sind aus der ursprünglichen, kulturhistorisch bedeutsamen, Monschauer Heckenlandschaft entstanden.

Durch Überalterung und mangelnde Pflege haben sich diese Hecken in zahlreichen Fällen (insbesondere in der freien Landschaft) zu Baumreihen entwickelt. In einigen Fällen sind jedoch auch von diesen Baumreihen nur noch Rudimente zu erkennen. Insbesondere dort haben sich aus den ehemaligen Heckenpflanzen nunmehr zum Teil großkronige Einzelbäume entwickelt.

Jedoch prägen Sie nach wie vor deutlich das Landschaftsbild.

Größe der vorh. Baumreihen siehe unter Pkt. 2



Bild: Charakteristisch für die überalterten Hecken... durchgewachsene Buchen

2.1.2 Hecken

Der Eicherscheider Fußpfad kreuzt das Gelände von Süd nach Nord. Entlang der linken Wegeseite befindet sich eine in sehr gutem Pflegezustand befindliche typische Monschauer Hecke. Zum Teil sind in regelmässigen Abständen Kopfbäume vorhanden (siehe Bild).



Ferner befindet sich eine Hecke entlang der direkten Grenze zur Grüentalstrasse. Hier jedoch ist das Verhältnis der Heckenpflanzen zu den Baumkronen weitaus ungünstiger, sodass der Charakter eher dem einer Baumreihe gleicht (siehe Bild).



Gesamtgröße der vorh. Hecken und Baumreihen: 2.853 qm

2.1.3 Ziergehölze

Das PG grenzt überwiegend an bereits vorhandene Wohnbebauungen (Ausnahme Nordseite). In den zugehörigen Gärten finden sich neben Flächen für den privaten Gemüseanbau überwiegend standortfremde Ziergehölze und Trittrasenflächen. In einigen Fällen wurden Hecken zur Grundstücksbegrenzung angelegt. Ohne Berücksichtigung in Flächenbilanz (siehe Vorbemerkungen – ausschließlich WA 3 und WA 4 werden betrachtet).

2.1.4 Fettweide

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes wird von frisch bis trockener Fettweide dominiert. Diese Agrarflächen dienen weitestgehend als Stand- oder Mähweide.

Gesamtgröße der vorh. Fettweiden: 47.162 qm



2.1.5 Weihnachtsbaumkultur

Im östlichen PG befinden sich zwei Flächen zum gewerbsmäßigen Anbau von Fichten (Weihnachtsbäumen). Die Flächen werden regelmäßig ausgemäht. In Teilbereichen sind auch Altbestände vorhanden, die mit vereinzelt Laubgehölzen durchsetzt sind (siehe Bild).

Gesamtgröße des Biotoypes: 3.800 qm



2.1.6 unversiegelte und versiegelte Wegeflächen

Das PG wird sowohl von West nach Ost wie auch von Nord nach Süd durch vorhandene Wegeflächen durchzogen. Sie dienen heute überwiegend dem landwirtschaftlichen Verkehr. Im Osten finden sich in Anlehnung an die Fichtenflächen zwei unbefestigte Wegeanbindung / Unterhaltungswege.

Gesamtgröße des Biotoptypes (versiegelt): 1.700 qm

Gesamtgröße des Biotoptypes (unversiegelt): 240 qm

Die Ermittlung der Flächengrößen erfolgte planimetrisch auf Basis digitalisierter Planunterlagen, welche wiederum auf neuesten Vermessungsunterlagen basieren.

Die o.a. Biotoptypen wurden kartographisch erfasst. Insbesondere die Erhaltung der unter Pkt. 1, 2 und 3 genannten Typen wurde bei der Planung mit hoher Priorität verfolgt.

2.2 Gegenüberstellung der Bestandsflächen 2003 / 2015

Biotoptyp	Fläche 2003	Fläche 2015	Bemerkungen
Gesamtfläche WA 3 + WA 4	57.935 qm	55.755 qm	
Hecken	3.453 qm	2.853 qm	Nach digitaler Vermessung befinden sich die Heckenstrukturen an der nördlichen Plangebietsgrenze AUSSERHALB des Geltungsbereiches!
Fettweide	48.742 qm	47.162 qm	
Weihnachtsbaumkultur	3.800 qm	3.800 qm	
Versiegelte Wegeflächen	1.700 qm	1.700 qm	
Unversiegelte Wegeflächen	400 qm	240 qm	

2.3 Bewertung

Bestandsbeschreibung

Die Einteilung und Bewertung der im Folgenden beschriebenen Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das Verfahren gemäß Sporbeck, 1990. Die Beschreibung erfolgt in der Reihenfolge ihrer ökologischen Bedeutung, die in sogenannten Ökologischen Werteinheiten ÖW ausgedrückt ist (siehe auch Tab. 1)

Anmerkung:

Für eine bestehende Heckenstruktur im Nordwestlichen Plangebiet wird eine Überbauung (Gartenhäuser) auf einer Länge von max. 5,0 m je gegenüberliegenden Gartengrundstücken zugelassen. Die daraus resultierende qm Zahl wird bei der späteren Bilanzierung der zum Erhalt festgesetzten Hecken in Abzug gebracht.

Bestehende Wohnbebauungen sowie zugehörige Ziergehölze und Gemüseanbauflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Sie werden daher in der Flächenbilanzierung nicht berücksichtigt!

2.3.1 Hecke bzw. Baumhecke - reihe -standorttypisch- 14 ÖW

Das PG wird durchzogen von zahlreichen Hecken und Baumreihen, die diesem Biotoptyp zugeordnet werden. Die Hecken im Bereich der Nordgrenze befinden sich nach Auswertung aktueller (2015) Vermessungsunterlagen außerhalb des Geltungsbereiches (Quelle: ÖBVI Zivcovic – Schleiden- Gemünd über Architekturbüro Krings).

2.3.2 Weihnachtsbaumkultur- 11 ÖW

Unter diesen Biotoptyp fallen zwei Teilflächen im östlichen PG aus jungen bis mittelalten Fichten.

2.3.3 Fettweide -frisch bis trocken- 10 ÖW

Der Großteil des PG wird intensiv als Mähweide genutzt. Regelmäßig werden Düngestoffe aufgebracht und Biozide angewendet. Infolge dessen ist das Grünland recht artenarm und wird floristisch durch Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen- bzw. -Weidengesellschaften geprägt.

2.3.4 Versiegelte Wegefläche 0 ÖW

Hierbei handelt sich um alle im PG bereits vorhandenen befestigten Verkehrsflächen.

2.3.5 Unversiegelte, vegetationslose Fläche 3 ÖW

Zusammengefaßt werden hier zwei nicht asphaltierte Wege im Bereich der Weihnachtsbaumkultur.

2.4 Bewertung nach SPORBECK

Bei der Methode nach Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990) erfolgt die Bewertung anhand folgender sechs Einzelkriterien, die in ihrer Gesamtheit eine Einstufung der Biotoptypen bezüglich ihrer Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglich machen:

1. Natürlichkeit	N
2. Wiederherstellbarkeit	W
3. Gefährdungsgrad	G
4. Maturität	M
5. Struktur- und Artenvielfalt	S
6. Häufigkeit	H

Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktbewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden und maximal den Wert 30 erreichen können (= **Summe**).

Die einzelnen Bewertungskriterien werden dabei gleichgewichtet. Die Wertzahlen, die den Einzelkriterien zugeordnet werden, liegen zwischen 0 und 5.

Die Wertzahlen werden in Tabellen, die bestimmten Naturraumgruppen zugeordnet sind, vorgegeben. Das Planungsgebiet kann gem. LÖBF (heute LANUV bzw. Landesbetreib Wald und Holz NRW) naturräumlich zugeordnet werden unter:

Naturraumgruppe 6 Paläozoisches Bergland, montan.

Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp gem. Sporbeck	Kürzel	Bewertungskriterium						Su
		N	W	G	M	S	H	
Gebüsch/Hecke -standorttypisch	BB1	3	2	2	3	3	1	14
Fettweide -frisch bis trocken-	EB31	2	1	1	3	2	1	10
Weihnachtsbaumkultur	AL1	1	2	1	3	2	2	11
Versiegelte Wegefläche	HY1	0	0	0	0	0	0	0
Unversiegelter Weg	HY2	1	0	0	0	1	1	3

2.5 Landschafts-/ Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im Übergang zwischen dörflicher Bebauung und freier Landschaft. Es wird von einer überwiegend reichen Gliederung von Baumreihen und Hecken in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im weiteren Verlauf auch Übergängen zu Waldgesellschaften sehr strukturreich geprägt.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Landschafts-/ Ortsbild

Der Bestandschutz der im PG vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen behält auch im Zuge der Überarbeitung eine hohe Priorität. Nur ein geringfügiger Teil des Baumreihen / Heckenbestandes soll nach der vorliegenden Planung überbaut werden.

Im Zentrum des Plangebietes (öffentliche Grünfläche im Norden) findet sich eine extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen, die keinerlei Nutzung unterliegt. Spielplatzaktivitäten beschränken sich auf den nördlichen teil der Fläche. Ferner unterbleibt jeglicher Einsatz von Bioziden.

3 GESTALTUNGS-/ AUSGLEICHSMABNAHMEN

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und zur Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt (siehe auch Planteil im Anhang).

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch Formulierung grünordnerischer Festsetzungen einschließlich Artenlisten (siehe Anhang), die in den B-Plan aufgenommen werden, planungsrechtlich sichergestellt.

3.1 Gegenüberstellung der Gestaltungs- / Ausgleichsmaßnahmen 2003 / 2015

Biotoptyp	Fläche 2003	Fläche 2015	Bemerkungen
Erhalt:			
Gebüsch/Hecke standorttypisch	3.323	2.323	Flächenreduzierung aufgrund der entfallenden Hecken an der Nordgrenze und Überbauung im Bereich der Heckenstruktur Nordwest (Gartenhäuser)
Ehemals Standweide jetzt Standweide oder extensive Grünfläche	3.025	1.570	Flächendifferenz aufgrund des veränderten Geltungsbereiches im Norden und vergrößerter Fläche im Süden (Zufahrt von der Grüentalstraße)
Planung:			
Rasen/ Ziergrün	15.624	26.190	Alle rückwärtigen Gartenbereiche erhalten keine verbindlichen Pflanzfestsetzungen. Auch die bereits umfangreich erstellten Grenzhecken gehen nicht als solche in die Bilanzierung ein.

Freiwachsende Hecken	1.036	570	Reduziert auf eine Festsetzung im Bereich Nordgrenze siehe Kap. 4.4
Schnitthecke mit Durchwachsern	1.600	1.260	Aufgrund max. Vorgaben des BauGB als „worst case“ berechnet
Einzelbäume	4.300	2.000	als überlagernder Biotoptyp bewertet
Straßen, Wege, Plätze	8.226	7.115	Reduzierung gemäß Ausführungsplanung Straßenbau
Überbauung	20.801	16.727	Reduzierung auf Basis aktueller Berechnungen Architekturbüro Krings. GEZ 0,3 / 55.755 * 0,3 = 16.727
Summe nach Planung:	57.935	55.755	Flächenreduzierung für den Flächenanteil WA 3 und WA 4 gem. aktuellen Vermessungsunterlagen

3.2 1.260 qm Schnitthecken

Innerhalb des PG sind entlang **der an den Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen** auf einer Länge von insgesamt 630 m (1.260 qm) Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu verwenden! Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden.

3.3 Baumpflanzung

- im Bereich der Baugrundstücke

Innerhalb der im PG neu überbauten Fläche (B-plan WA3 und WA4 = 16.727 qm) sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzenliste 4 oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kronentraufe je Baum ca. 20qm.

Insgesamt sind somit 67 Bäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.340 qm.

- im Bereich öffentlicher Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gem. Pflanzenliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 5 dieser Bäume wurden als Solitäräume mit bereits grossem Kronendurchmesser gepflanzt und gehen mit einem erhöhten Wert in die Betrachtung ein.

Dies entspricht einer Fläche von ca. 660 qm.

Gesamtfläche der überlagernden Kronentraufe: 2.000 qm

3.4 Anlage einer 3,00 m breiten freiwachsenden Hecke

Zur Eingrünung der Wohnanlage und zur Schaffung von Lebensraum für eine Vielzahl an Pflanzen und Tieren sowie zur Optimierung vorhandener Biotopverbundstrukturen (gem. Landschaftsplan LSG 2.2-15 „Landschaftsschutzgebiet Heckenlandschaft Imgenbroich) sind dichte und abwechslungsreiche Heckenstrukturen von besonders hoher Bedeutung. Gleichzeitig entsprechen Sie Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

Daher wird eine vorh. Baumreihe an der Nordgrenze des PG in östliche Richtung um ca. 190m in Form einer freiwachsenden Hecke in einer Breite von insgesamt 3,00 m (incl. Krautsaum) nach Pflanzenliste 2 erweitert.

Zur Erzielung eines stufigen Aufbaus werden die höher werdenden Gehölze in die Mittelreihe und die niedrigeren in die Außenreihen gepflanzt. Die Gehölzarten werden - je nach Endgröße - in Gruppen zu 3 bis 7 Stück angeordnet. Bei Weidenutzung angrenzender Flächen sind die Pflanzungen durch einen dauerhaften Schutzzaun vor Verbißschäden zu sichern. Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest-Grenzabstand von 2 m bei der Pflanzung eingehalten werden.

Flächengröße: 570 qm

3.5 Anlage einer 3,00 m breiten „Haselstrauchhecke“

ENTFÄLLT (Datum der Änderung: 2015)!

3.6 Standweide oder extensive Grünflächen

Folgende Flächen werden weiterhin als Standweide genutzt oder als extensive Grünfläche hergerichtet:

Private Grünfläche im Nordosten des PG:	585 qm
Öffentliche Grünfläche im zentralen PG:	565 qm
Öffentliche Grünfläche im Süden des PG:	420 qm
Gesamtfläche:	1.570 qm

Der Bereich der öffentlichen Grünflächen bringt keine für den Naturhaushalt nachteiligen Eingriffe mit sich (Bestand: Standweide – Planung: Naturspielplatz).

Die öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der zu erhaltenden Vegetation der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Für die private Grünfläche im Nordosten des PG werden hinsichtlich der Eingrünung keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen. Sie wird daher ebenfalls als Extensivrasenfläche bewertet.

3.7 Privates Gartenland

Alle weiteren Flächen sind geprägt von privatem Gartenland oder intensiv genutzten öffentlichen Grünflächen (Bolzplatz)

Gesamtfläche privates Gartenland / öffentliche Grünfläche: 26.190 qm

4 EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZ

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten -ÖW- der Biotoptypen in Anlehnung an das Verfahren gemäß Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990), 1990 des Plangebietes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dem Wert der Biotoptypen nach Umsetzung aller Inhalte der Planung - wiederum für das Gesamt-Plangebiet - gegenübergestellt. Der Ausgleichswert, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen neu etablierten Biotoptypen, stellt dabei den Wert eines Biotops ca. 30 Jahre nach Neuanlage dar. Die Flächenberechnung erfolgte planimetrisch auf Basis vorhandener digitalisierter Planunterlagen.

Die Flächenberechnung erfolgte planimetrisch auf der Basis vorhandener digitalisierter Planunterlagen. Aus der Gesamtfläche des PG (ca. 75.000 qm) finden ausschließlich in den nach B-plan benannten Bereichen WA 3 und WA 4 sowie im Bereich der festgesetzten öffentlichen und privaten Parkanlagen und Grünflächen Eingriffe in den Naturhaushalt statt!

Daher reduziert sich die Betrachtung auf diesen Bereich!

Verbleibende Restfläche: 55.755 qm

4.1 Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in m ²	Faktor	ÖW-Summe
BB1	Gebüsch/Hecke –standorttypisch	2.853	14	39.942
EB31	Fettweide -frisch bis trocken-	47.162	10	471.620
AL 1	Weihnachtsbaumkultur	3.800	11	41.800
HY1	Versiegelte Wegefläche	1.700	0	0
HY2	Unversiegelter Weg	240	3	720
	Summe vorher:	55.755 qm		554.082

4.2 Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in m ²	Faktor	ÖW-Summe
	Bestand			
BB1	Gebüsch/Hecke -standorttypisch	2.323	14	32.522

	Planung			
EB 31 HM 1	Ehemals Standweide Planung Naturspielplatz oder extensive Grünfläche	1.570	10	15.700
HM51/HM52	Rasen/ Ziergrün	26.190	6	157.140
BB 1	Freiwachsende Hecken	570	14	7.980
BD 2 / BF 32	Schnitthecke mit Durchwachsern	1.260	13	16.380
BF 32	Einzelbäume	2.000	13	26.000
HY1	Strassen, Wege, Plätze	7.115	0	0
	Überbauung	16.727	0	0
	Summe vorher:	55.755 qm		255.722
	Summe nachher – Summe vorher			- 298.360

Die Summe von 298.360 ÖW stellt ein Maß für den Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dieses Maß ist durch weitere entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bei Aufstellung des B-Planes in 2003 ergab sich in der Bilanzierung noch ein Defizit von 312.762 ÖW – mithin konnte das Defizit durch die jetzige Raumgliederung (minus 298.360 ÖW) bereits reduziert werden.

Die festgesetzte Ersatzmaßnahme im Bereich Mützenich, Hohlenbruchsvenn, wurde bereits 2003 mit allen an der Planung Beteiligten abgestimmt und planungsrechtlich festgesetzt. Es handelt sich hier nicht um neue Festsetzungen! Die Maßnahme wurde in Zusammenarbeit von Städteregion Aachen (ehemals Kreis Aachen) H. Thorwesten und dem Forst der Stadt Monschau (H. Schmitz) bereits umgesetzt.

Siehe dazu Kapitel 5 (Externe Maßnahmen).

5 ERSATZMAßNAHMEN

Sind Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang nicht möglich, so kann die zuständige Behörde gem. §5 Landschaftsgesetz NRW den Verursacher verpflichten, Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebietes durchzuführen.

In Abstimmung mit der Stadt Monschau können externe Ausgleichsmaßnahmen auf zwei benachbarten Teilbereichen im „Hohlenbruchsvenn“ bei Monschau - Mützenich durchgeführt werden. Nach genauer Auswertung aktueller Luftbildaufnahmen beträgt die gesamte Flächengröße ca. 2,2 ha. Art und Umfang der Maßnahmen sowie die örtliche Lage werden im folgenden Kapitel näher beschrieben.

Auch eine rechnerische Gegenüberstellung der „Ökologischen Werteinheiten“ erfolgt im folgenden Kapitel. Dabei wird das nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im B- plan Bereich verbliebene Defizit der ökologischen Wertsteigerung im Bereich der Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Bezüglich der externen Flächen erfolgte Ende Februar 2003 bereits eine örtliche Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (Frau Petermann). Zusätzliche wurden Erfahrungen der Biologischen Station – Kreis Aachen entsprechend berücksichtigt.

Bei der Durchführung der Maßnahmen auf den Teilflächen 1 und 2 ist besonders auf die Einhaltung folgender Punkte zu achten:

1. es ist eine Ganzbaumrodung vorzusehen, welche in Seiltechnik durchzuführen ist
2. es dürfen keine Großgeräte zu Rodungsmaßnahmen innerhalb der Pahlisen genutzt werden
3. abgebrochene oder verbliebene Reisigzweige sind restlos von den Föächen zu entfernen
4. nach erfolgter Rodung sind alte Entwässerungsgräben zu verstopfen und die Pahlisen entsprechend wieder zu fluten
5. die gerodeten Flächen sind fachgerecht zu pflegen

5.1 Flächen 1 und 2

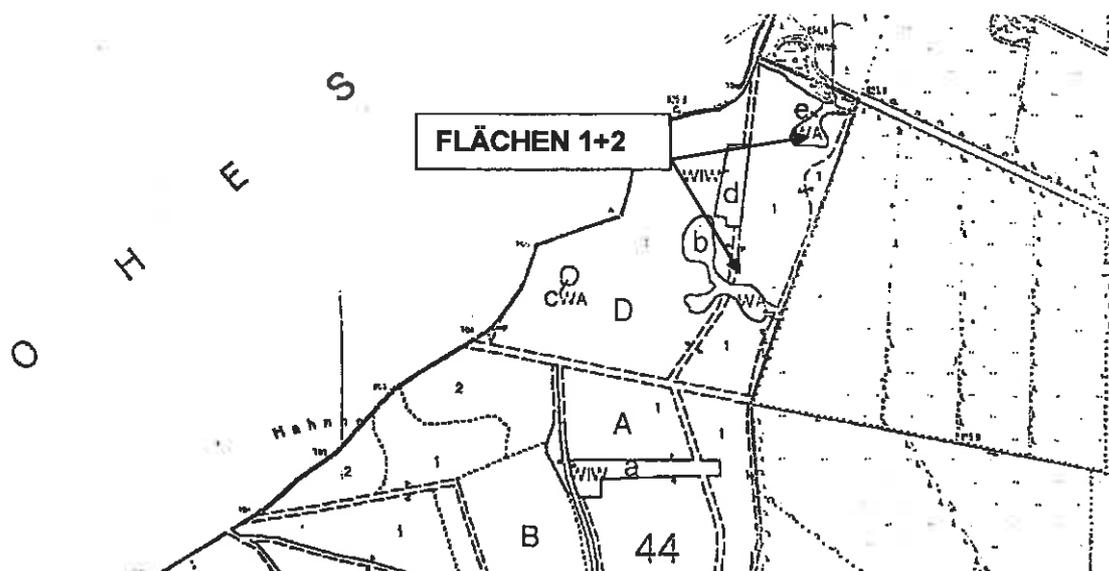
BESTAND

Die externen Ausgleichsflächen Nr. 1 und 2 (siehe Übersichtsplan 1 : 10.000) befinden sich im Bereich des Ortsteiles Mützenich Hohlenbruchsvenn. Die Parzellen selbst sind zum Teil bereits vernässt (Palsen). Große Bereiche sind jedoch von schlechtwüchsigen Fichtenbestand dominiert. Nur zum Teil sind Laubbäume vorhanden. Im Westen schließt sich ein Wiesenland an. Zwischen Wald- und Wiesenland verläuft ein Heckenstreifen.

PLANUNG

Zur Erhöhung des Biotopwertes wird im Bereich der Palsen die nicht standortgerechte Vegetation (überwiegend Fichten) entfernt. Ein ca. 10 bis 15m breiter Randstreifen wird zusätzlich gerodet. Standortgerechte Laubbäume bleiben erhalten. Nach Abschluß der Rodungsarbeiten werden zur Entwässerung angelegte Gräben „verstopft“ um eine bessere Vernässung der Palsen zu gewährleisten!

Die durch die Maßnahme geschaffene großflächige und zusammenhängende „Palsenfläche“ stellt einen sehr wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar. Innerhalb der folgenden Jahre wird sich die Fläche zum Biotoptyp Erlenbruch / Moorheide entwickeln, was der ursprünglichen PNV für diesen Naturraum entspricht. Bezüglich der weiteren Entwicklung, Pflege und Konkretisierung dieser Fläche sollte eine weitere detaillierte Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Biologischen Station des Kreises Aachen, Stolberg, erfolgen.



ÜBERSICHT ZU FLÄCHEN 1 + 2 M. 1 : 10.000

5.2 Nachweis der Ökologischen Werteinheiten

Die auf den Flächen 1 und 2 erzielbaren ökologischen Wertsteigerungen ausgedrückt in sog. „ökologische Werteinheiten“ können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Übersicht zu den externen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 1 und 2

Biotoptyp Bestand	qm	ÖW/ qm	Biotoptyp Planung	ÖW/ qm	Wertst. /qm	Erzielte ÖW
Fläche Nr. 1 (Gesamtgröße 2,3 ha)						
Mittelalter Fichtenforst (AJ42)	20.000	14	Erlenbruch (AM5)	28	14	280.000
Fläche Nr. 1 (Gesamtgröße 2,3 ha)						
Mittelalter Fichtenforst (AJ42)	2.000	14	Erlenbruch (AM5)	28	14	28.000
ÖW – GESAMTSUMME:						308.000

Wie aus der tabellarischen Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen im B-plan Bereich (Kapitel 4) zu ersehen ist, verbleibt dort ein „ökologisches Defizit“ von 298.360 ÖW.

Das durch Ersatzmaßnahmen zu kompensierende Maß beträgt 308.000 ÖW.

Somit kann das im B-plan Bereich verbliebene ökologische Defizit im Bereich der Ausgleichsflächen kompensiert werden!

Die verbleibenden ÖW der Maßnahme können dem Ökokonto der Stadt Monschau zugeschrieben werden (308.000 – 298.360 = 9.640 ÖW)

6 KOSTENSCHÄTZUNG

beschränkt auf Maßnahmen im öffentlichen Bereich DES B-PLANES!

- Kostenstand Oktober 2015
- einschl. dreijähriger Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege
- ohne Grunderwerb
- ohne Ersatzmaßnahmen!

Menge	Einh.	Gegenstand	EP	GP
570	qm	Freiwachsende Hecken	12,50	7.125,-
1.570	qm	Extensive Grünflächen	6,-	9.420,-
25	Stck	Laubbäume	500,-	12.500,-
5	Stck	Verpflanzte Großbäume	2.000,0	10.000,-
		Nettogesamtsumme zzgl. MwSt		39.045,- €

7 ANHANG

7.1 Grünordnerische Festsetzungen

7.1.1 Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb des PG gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind sämtliche Einzelbäume und Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

7.2 Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.2.1 Baumpflanzung im PG

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 30 Laubbäume gem. Pflanzenliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der WA 3 und 4 sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenlist 4 und 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2.2 3 m breite Heckenpflanzung im PG

Innerhalb dieser Flächen sind auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5m.

Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

7.2.3 Schnittheckenanlage mit Durchwachsern im PG

Innerhalb der Wa 3 und 4 sind entlang der an Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Schnitthecken mit Durchwachsern gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen

Im Abstand von maximal 15 m ist eine hochstämmige, mindestens zweimal verpflanzte Rotbuche oder Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in die Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

7.2.4 Rodungsarbeiten im Bereich Hohlenbruchsvenn (Ersatzmaßnahme)

Im Bereich Hohlenbruchsvenn werden auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,2 ha Rodungsarbeiten vorgenommen um eine hochwertige Erlenbruchfläche im Bereich der Feuchtfächen zu gewährleisten.

Die Fläche ist in Abstimmung mit der ULB / Biologischen Station fachgerecht zu pflegen.

Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme durchzuführen!

Festsetzung zu Pflegemaßnahmen:

Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Artenliste

Pflanzenliste 1

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Pflanzqualität:

- Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm

Pflanzenliste 2

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität:

- Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 – 125

Pflanzenliste 3

Entfällt im Zuge der Überarbeitung 2015 / 2016

Pflanzenliste 4

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

- Hochstamm 14 - 16, 3x verpflanzt, m. Ballen

Pflanzenliste 5

A) Apfel

Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

B) Birne

Clapps Liebling
Frühe aus Trevaux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume

Grosse grüne Reneclaudé
Hauszwetsche
Nancymirabelle

D) Süßkirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer

Gelsepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche

E) Sauerkirsche

Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Kreis Aachen Verwendung finden.

Pflanzenliste 6

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

- Hochstamm 18 - 20, 3x verpflanzt, m. Ballen