

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

1. **Behörden und Träger öffentlicher Belange**

1.1 **Landesbetrieb Straßenbau NRW**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.2 **Städteregion Aachen**

A 70 - Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

A 63 - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2. **Öffentlichkeit**

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

c) die 13. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 „Malmedyer Straße“ mit den Textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

A. SACHVERHALT

In der Sitzung am 09.12.2014 beschloss der Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau, auf Antrag der Grundstückseigentümer, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 „Malmedyer Straße“.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis zum 02.02.2015. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein. Das Ergebnis von Prüfung und Wertung der einzelnen Stellungnahmen ist aus dem beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich.

Da hierdurch der Entwurf der Bebauungsplanänderung nach der Offenlage geändert werden musste, beschloss der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 24.02.2015 den geänderten Entwurf erneut offen zu legen. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 10.04.2015 bis zum 15.05.2015 erneut beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB sind als Anlage beigefügt und werden mit den ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet.

Zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Dorfgebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend des Höchstmaßes der BauNVO in die Planung übernommen worden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, nun den Satzungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

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

D. RECHTSLAGE

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

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der 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.



(Ritter)



ges. Boden

Anlagen:

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 II und 4 II BauGB

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. § 4a (3) BauGB

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1, 13. Änderung

Begründung

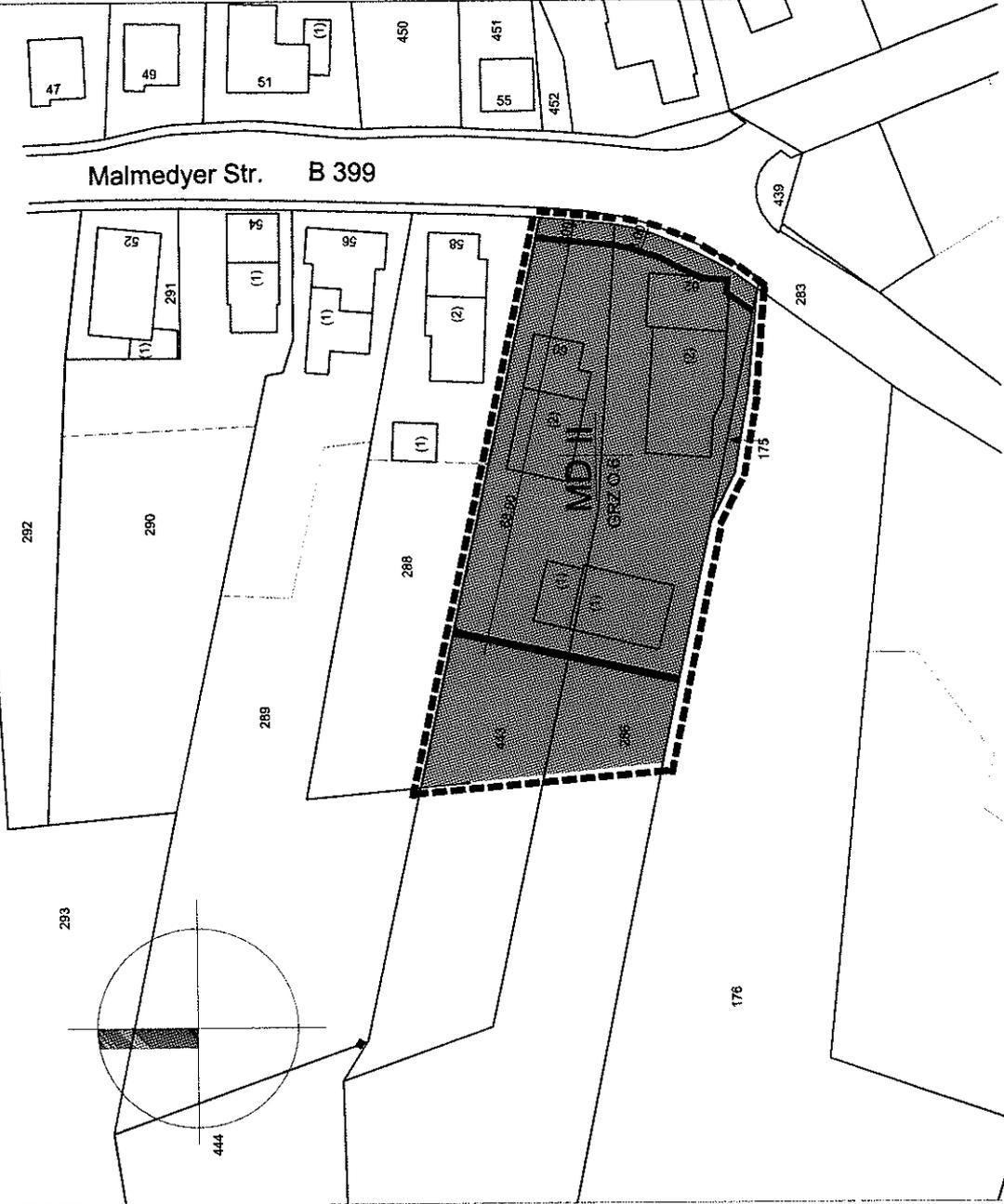


STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Kalterherberg

Nr. 1 - 13. Änderung

"Malmedyerstraße"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - Bt-
 §§ 1 - 11, der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)



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

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ O.6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22.4, 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen
 Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A. PLANUNGSRECHTLICHE F

1. Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Nutzungseinschränkung

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 2 B

- Betriebe zur 8e- und Verarbeitung und Sammlung

- Tankstellen,

nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 5 Abs

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 f

B. HINWEISE

1. Bodeneigenschaften
 Bei Außenarchitektonischer Bodenfunde ist die Gern
 Bodeneigenschaften zu berücksichtigen.

2. Bodenschutz
 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schul
 (Bodenarbeiten für vegetationsmechanische Zwecke) sp
 spätere Wiederverwendung zu lagern.
 Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zur Schutz
 spätestens nach 3 Monaten mit geeigneten Saatgut (1
 Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zum
 wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
 Unvollständiger Erdaushub ist nach Möglichkeit einer W
 Disposition im Vorfeld der Ausführung der Arbeiten z
 Umpflanzung des Bodens (Verzichtung
 Beschädigung der Baumaschinen zu beschränken. Die B
 Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

3. Geologie
 Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbeber
 Gebiete mit felsrigem Untergrund, DIN 4149).

Übersichtenplan



ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 – 13.Änderung „Malmedyer Straße“

Beschluss zur erneuten Offenlage

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Hinsichtlich der Zufahrtsbereiche bestehen Sicherheitsbedenken.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt „Kalterherberg“ im Innenkurvenbereich des Knotenpunktbereiches B399 „Malmedyer Straße“/„Elsenborner Straße“.

Die Verkehrsbelastung liegt bei 1.677 KFZ/d und einem Schwerlastanteil von 147 SV/d.

Es ist aus der Stellungnahme beigefügten Bildern eine Straßenbefahrung ersichtlich, dass die Sichtverhältnisse für sämtliche Verkehrsteilnehmer unzureichend sind.

Auch wenn in innerörtlichen Bereichen keine Anbauverbotszonen gelten, so seien dennoch in der Umgebung gewisse sicherheitsrelevante Vorkehrungen zu treffen und langfristig zu gewährleisten. Es wird auf die Gesetzeslage verwiesen.

Die Stadt Monschau sei für die Einhaltung der Sichtdreiecke verantwortlich.

Es wird aus dem § 65 BauONRW zitiert, der ua auch die Ausgestaltung und Höhe von Einfriedungen regelt.

Sichtfelder an Überquerungsstellen

An Überquerungsstellen und Warteflächen von Fußgängern und Radfahrern sind Sichtfelder mit Schenkellänge senkrecht zur Fahrtrichtung nach dem Bild 121 und mit der Haltesichtweite nach der Tabelle 58 in Fahrtrichtung des Kraftfahrzeugverkehrs sicher zu stellen.

Bevor weitere Entwicklungen und damit auch die Schaffung zusätzlicher Gefahrenquellen im Verkehrsraum angestrebt bzw. umgesetzt werden, sind aus meiner Sicht notwendige Randbedingungen einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen Lärm erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gingen zu Lasten der Stadt Monschau. Diese dürften dann ebenfalls keine Sichtbeeinträchtigung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Auch künftig sind keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend zu machen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr.2- 9.Änderung „Neue Baugrenze Bruchzaun“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

Stellungnahme:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Areal welches bereits heute über die Malmedyer Straße erschlossen ist.

Um zukünftig bei Änderungen oder Neuanlagen die Gefährdung des Straßenverkehrs und seiner Teilnehmer zu vermeiden wird ein entsprechender Hinweis zur Ausgestaltung der Sichtfelder an Überquerungsstellen in die Planung aufgenommen.

1.2 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung Bedenken.

A70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund ist gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Ziel des Bebauungsplans sei die Sicherung und die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Auf der Grundlage der derzeitigen Festsetzungen sei dies nicht realisierbar, da das Maß der baulichen Nutzung derzeit nur über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt ist und sich der Flächenanteil der Baugrundstücke, der überbaut werden darf, nach dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Nachbargrundstücke richten muss (einfacher Bebauungsplan Kalterherberg).

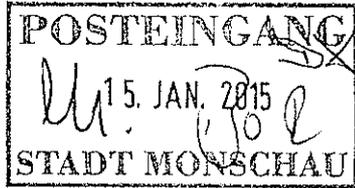
Da die Grundstücke im Geltungsbereich aber deutlich dichter bebaut sind als dies bei den benachbarten Grundstücken der Fall ist, wird angeregt, die Sicherung und Entwicklung der baulichen Anlagen über entsprechende Festsetzungen der Grundflächenzahl und ggfls. Geschossflächenzahl sicher zu stellen.

Stellungnahme:

Die Planung wird um die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ergänzt.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



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

Stadt Monschau
Planung, Hochbau
Laufenstr. 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(002/15)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 13.01.2015

Bebauungsplan Nr. 1, 13. Änderung Kalterherberg „Malmedyer Straße“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 16.12.2014; Az: TÖB IMG2_10.Änd ??

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt „Kalterherberg“ im Innenkurvenbereich des Knotenpunktbereiches B 399 „Malmedyer Straße“/ „Elsenborner Straße“. Die Verkehrsbelastung der Bundesstraße liegt bei 1.677 Kfz/ d und einem Schwerlastanteil von 147 SV/ d.

Hinsichtlich der Zufahrtbereiche bestehen seitens des Landesbetriebes Sicherheitsbedenken. Wie aus den beigefügten Bildern einer Straßenbefahrung ersichtlich, sind die Sichtverhältnisse für sämtliche Verkehrsteilnehmer unzureichend.

Auch wenn in innerörtlichen Bereichen keine Anbauverbotszone gem. § 9 Fernstraßengesetz – FStrG- gilt, so sind dennoch in der Umgebung von Verkehrsflächen gewisse sicherheitsrelevante Vorkehrungen zu treffen und langfristig zu gewährleisten. Rechtsgrundlagen bilden u. a. die Landesbauordnung und die vom Bundesverkehrsministerium veröffentlichten Richtlinien. Die Stadt Monschau bzw. die Bauordnungsbehörden sind u. a. für die Einhaltung der Sichtdreiecke verantwortlich.

§ 65 BauO NRW – Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Die Errichtung oder Änderung folgender baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedarf keiner Baugenehmigung:

Einfriedungen, Stützmauern, Brücken

13. Einfriedungen bis zu 2,0 m, **an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche**, im Außenbereich nur bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist, ...

Straßen.NRW-Betriebsitz · 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: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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

Sichtfelder an Überquerungsstellen

An Überquerungsstellen und Warteflächen von Fußgängern und Radfahrern sind Sichtfelder mit Schenkellänge senkrecht zur Fahrtrichtung nach dem Bild 121 und mit der Haltesichtweite nach der Tabelle 58 in Fahrtrichtung des Kraftfahrzeugverkehrs sicherzustellen.

Bevor weitere Entwicklungen und damit auch die Schaffung zusätzlicher Gefahrenquellen im Verkehrsraum angestrebt bzw. umgesetzt werden, sind aus meiner Sicht notwendige Randbedingungen einzuhalten.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 399 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau. Dabei dürfen die Lärmschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer nach sich ziehen (z. B. Sichtbeeinträchtigung).

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marlis Hess



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

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

13. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 „Malmedyer Straße“
Ihr Schreiben vom 16.12.2014

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

A 70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

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

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Ziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind die Sicherung und die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Auf der Grundlage der derzeitigen Festsetzungen ist dies nicht realisierbar, da das Maß der baulichen Nutzung derzeit lediglich über die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt ist und sich der Flächenanteil der Baugrundstücke,

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:
30.01.2015

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
0000304204

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 bus
Haltestelle Normaltur
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof

der überbaut werden darf, nach dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Nachbargrundstücke richten muss (einfacher Bebauungsplan Kalterherberg).

Da die Grundstücke im Geltungsbereich aber deutlich dichter bebaut sind als dies bei den benachbarten Grundstücken der Fall ist, rege ich an, die Sicherung und Entwicklung der baulichen Anlagen über entsprechende Festsetzungen der Grundflächenzahl und ggf. Geschossflächenzahl sicher zu stellen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Ruth Roelen

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 4a III BAUGB

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 – 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Es wird erneut auf die voran gegangene Stellungnahme hingewiesen:

Die Sichtfelder beziehen sich nicht nur auf die Querungshilfen.

Hinsichtlich der Zufahrtsbereiche bestehen Sicherheitsbedenken.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt „Kalterherberg“ im Innenkurvenbereich des Knotenpunktbereiches B399 „Malmedyer Straße“/„Eisenborner Straße“.

Die Verkehrsbelastung liegt bei 1.677 KFZ/d und einem Schwerlastanteil von 147 SV/d.

Es ist aus der Stellungnahme beigefügten Bildern eine Straßenbefahrung ersichtlich, dass die Sichtverhältnisse für sämtliche Verkehrsteilnehmer unzureichend sind.

Auch wenn in innerörtlichen Bereichen keine Anbauverbotszonen gelten, so seien dennoch in der Umgebung gewisse sicherheitsrelevante Vorkehrungen zu treffen und langfristig zu gewährleisten. Es wird auf die Gesetzeslage verwiesen.

Die Stadt Monschau sei für die Einhaltung der Sichtdreiecke verantwortlich.

Es wird aus dem § 65 BauO NRW zitiert, der ua auch die Ausgestaltung und Höhe von Einfriedungen regelt.

Sichtfelder an Überquerungsstellen

An Überquerungsstellen und Warteflächen von Fußgängern und Radfahrern sind Sichtfelder mit Schenkellänge senkrecht zur Fahrtrichtung nach dem Bild 121 und mit der Haltesichtweite nach der Tabelle 58 in Fahrtrichtung des Kraftfahrzeugverkehrs sicher zu stellen.

Bevor weitere Entwicklungen und damit auch die Schaffung zusätzlicher Gefahrenquellen im Verkehrsraum angestrebt bzw. umgesetzt werden, sind aus meiner Sicht notwendige Randbedingungen einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen Lärm erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gingen zu Lasten der Stadt Monschau. Diese dürften dann ebenfalls keine Sichtbeeinträchtigung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Auch künftig sind keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend zu machen.



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1- 13.Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stellungnahme:

Wir beurteilen weiter, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Areal handelt, welches bereits heute über die Malmedyer Straße erschlossen ist.

Um zukünftig bei Änderungen oder Neuanlagen die Gefährdung des Straßenverkehrs und seiner Teilnehmer zu vermeiden wird ein entsprechender Hinweis zur Ausgestaltung der Sichtfelder an Überquerungsstellen in die Planung aufgenommen.

1.2 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung Bedenken.

A70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagsentsorgung sei in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt.

Es soll ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt werden, welches nachweist, dass die Niederschlagswasserbeseitigung in der geplanten Form möglich ist.

Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser über die Trennkanalisation abzuführen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuleiten.

Stellungnahme:

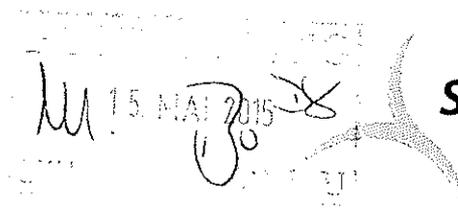
Die Grundstücke im Plangebiet waren bereits vor 1996 bebaut.

Diese sind am vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und es handelt sich bei den Vorhaben um keine Erweiterung. Die nach Landeswassergesetz geltende Stichtagregelung setzt für Neufälle für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut und befestigt werden, die ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser fest. Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor diesem Stichtag bebaut waren entfällt diese Vorschrift hier.

Sollte dennoch eine Versickerung angestrebt werden ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswassern im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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
Zollenstraße 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:
12.05.2015

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 AACSDE33
IBAN DE2139050000
0000304204

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

**13. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 „Malmedyer
Straße“**

Schreiben vom 31.03.2015

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

**A 70 - Umweltamt
Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen
nicht ausreichend dargestellt.

Es ist ein Hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, aus dem hervorgeht,
dass die Niederschlagswasserbeseitigung in der geplanten Form möglich
ist. Sollte dies nicht der Fall sein, muss das Niederschlagswasser über die
Trennkanalisation abgeleitet werden.

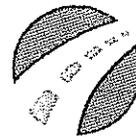
Für die Trennkanalisation liegt mir keine gültige Erlaubnis vor.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzulei-
ten.

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

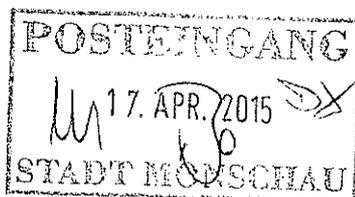
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Ruth Roelen)



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

b.e. M

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(119/15)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 14.04.2015

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1, 13. Änderung „Malmedeyer Straße“; Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 31.03.2015; Az: IMG6_13.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich verweise nochmals auf meine vorangegangene Stellungnahme. Die Sichtfelder beziehen sich nicht nur auf Querungshilfen. In den Zufahrtbereichen kann die Sicht der B 399 trotz eines Verkehrsspiegels – insbesondere im Winter – erheblich eingeschränkt sein. Da es sich hier um die Obliegenheiten der Ordnungsbehörden handelt, werden evtl. Regressansprüche im Schadensfall an die Stadt Monschau weitergeleitet.

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: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 13. Änderung „Malmedyer Straße“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 23. Juni 2015
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

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

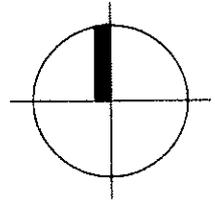
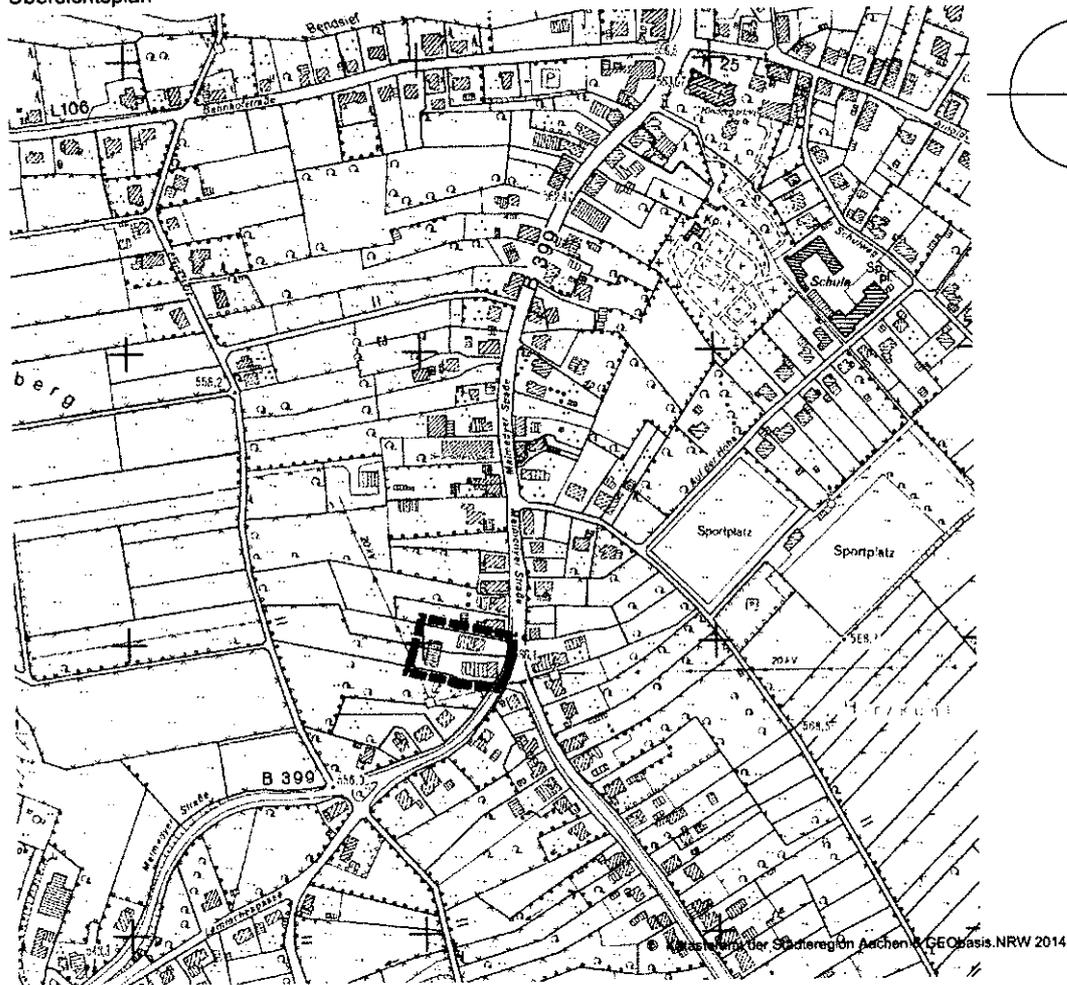


Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Planzeichnung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



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

Mass der baulichen Nutzung

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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

5. Textliche Festsetzungen

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

Gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Tankstellen

nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 5 Abs. 3 der Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO nicht zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmale

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

2. Bodenschutz

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

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

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

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

3. Geologie

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

4. Verkehrssicherheit

Sichtfelder an Überquerungsstellen

An Überquerungsstellen und Warteflächen von Fußgängern und Radfahrern sind Sichtfelder mit Schenkellänge senkrecht zur Fahrtrichtung nach dem Bild 121 und mit der Haltesichtweite nach der Tabelle 58 in Fahrtrichtung des Kraftfahrzeugverkehrs sicher zu stellen.

Monschau, den 23. Juni 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Begründung

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption
 - 3. Begründung der Planinhalte**
 - 4. Bodenordnung**
 - 5. Umweltbelange**
 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Geologie
 - 6.4 *Verkehrssicherheit*
 - 7. Kosten**

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

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

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

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

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

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind somit nicht zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr.1 – 13. Änderung „Malmedyer Straße“ ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 09.Dezember 2014 erneut zur Aufstellung und Offenlage beschlossen worden. Grund hierfür war ein redaktioneller Fehler in der ursprünglichen Sitzungsvorlage, die auch „sonstiges Gewerbe“ zur Nutzung ausschloss. Dies steht den Zielen der Planung entgegen, die gerade Gewerbe ermöglichen sollen.

Im Rahmen der Offenlage sind Erkenntnisse erlangt worden, die zu weiteren nötigen Festsetzungen im Bebauungsplan führen. Diese Festsetzungen berühren die Grundzüge der Planung. Deshalb ist eine erneute Offenlage erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kalterherberg an der Bundesstraße „Malmedyer Straße“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzellen 443, 286 und 175, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 288, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.
- im Osten Parzelle 443 und 286, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.
- im Süden Parzelle 176, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.
- im Westen Parzelle 283, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3500 m².



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst drei Grundstückspartellen in der südlichen Ortslage Kalterherberg, die entlang der Malmedyer Straße und im rückwärtigen Bereich bebaut sind mit Wohnhäusern und Lagergebäuden.

Das Gelände ist überwiegend eben, fällt an der westlichen Ortsgrenze leicht ab. Relevanter Baumbestand existiert nicht im Plangebiet.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch ein mit Garage und Wohnhaus bebautes Grundstück.
- im Osten durch die Bundesstraße B 399 – Malmedyer Straße.
- im Süden durch Wiesenfläche.
- im Westen durch Wiesenfläche.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 11. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet dar. Neben der Festsetzung im südlichen Teil von Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 36.00 m setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit zweigeschossiger Bebauung fest.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Landschaftsplan Monschau VI, 1.Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich, geschützte Landschaft beginnt westlich der Plangebietsgrenze.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll die Sicherung und die weitere Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Dorf vorbereitet werden. Die vorhandene Gebäudestruktur bildet die Grundlage für die Festsetzung der Planung.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 – 13.Änderung ist beabsichtigt, ein Baufenster entsprechend der bisherigen baulichen Entwicklung so zu verändern, dass mit der Erfassung der vorhandenen rückwärtigen Gebäude durch die veränderte Baugrenze eine weitere Entwicklung der bebauten Flächen möglich wird. Dabei werden die Maßstäblichkeit und die Differenzierung des Gebäudes durch die Beibehaltung der hier und im Umfeld geltenden Gebietsausweisung „Dorfgebiet“ im städtebaulichen Zusammenhang fortgeschrieben.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit entspricht der Ursprungsplanung und dem näheren Umfeld des Plangebiets an der Malmedyer Straße.

3. Begründung der Planinhalte

Zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Dorfgebietes ist eine Grundflächenzahl entsprechend des Höchstmaßes der BauNVO in die Planung übernommen worden.

Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1 - 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus drei bebauten Parzellen, die über die Bundesstraße „Malmedyer Straße“ erschlossen ist. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. Durch die Veränderung der Baufläche wird zwar eine Ausdehnung in den Gartenbereich ermöglicht, eine Grundflächenzahl war bislang eben auch nicht festgesetzt.

6. Hinweise

6.1 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.

6.2 Bodenschutz

Um einen möglichst unbeschädigten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erzielen, sind entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit diesem in die Planung aufgenommen worden.

6.3 Geologie

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

6.4 Verkehrssicherheit

Um die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt B399 „Malmedyer Straße“ / „Eisenborner Straße“ nicht weiter zu belasten sind Hinweise zur Einhaltung von Sichtfeldern in die Planung übernommen worden.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Bauabsicht auf Veranlassung eines privaten Antragstellers notwendig. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von diesem Antragsteller getragen.

Monschau, den 23. Juni 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin