



## **A. SACHVERHALT**

In der Sitzung am 06.05.2014 beschloss der Rat der Stadt Monschau die Außenbereichssatzung Konzen – Am Feuerbach.

Mit der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wurde eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich verhindert, eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie die Innenentwicklung ermöglicht und genehmigt.

Auf den bisher unbebauten Grundstücken sind nur Einzelhäuser gestattet, in denen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Darüber hinaus wird wegen der teilweise sehr großen Parzellen, die von der Satzung erfasst werden eine Begrenzung der Bebauung über eine Grund- und Geschossflächenzahl, ebenso wie eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die einzelnen Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Außenwandgestaltung) der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Durch die 1. Änderung ist beabsichtigt den Bereich der Außenbereichssatzung für Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen zu erweitern, so dass diese in den Teilbereichen ohne schützenswerte Vegetation auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig sind.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Konzen – Am Feuerbach entsprechend dem beigefügten Entwurf aufzustellen. Es ist möglich, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Infolgedessen kann gem. § 13 II BauGB auf die frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden und unmittelbar die Beteiligung gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchgeführt werden.

## **B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

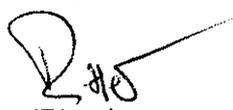
Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

## **C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN**

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gem. § 14 ff BNatSchG auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **D. RECHTSLAGE**

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen bzw. verfahrensleitende Beschlüsse zu sonstigen Satzungen aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches.

  
(Ritter)

Anlagen:  
Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Konzen - Am Feuerbach  
Übersichtsplan

## Außenbereichssatzung

### Bereich: Konzen - Am Feuerbach 1 1.Änderung

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 09.Dezember 2014 zum  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

<u>Inhalt</u>	1. Satzungsentwurf
	2. Übersichtsplan
	3. Kartographische Darstellung
	4. Begründung



## **Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 – 1.Änderung**

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage**

---

# **Satzung der Stadt Monschau Über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben Im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1**

## **Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29. 7. 2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – jeweils in der zum Zeitpunkt des verfahrensabschließenden Beschlusses geltenden Fassung – hat der Planungsausschuss der Stadt Monschau folgende Satzung beschlossen:

### **§1 Ziel der Satzung**

Ziel der Satzung ist die Regelung eines bebauten Bereiches im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem, zusammenhängend mit einem Gewerbebetrieb, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Hierbei ist beabsichtigt, im Rahmen dieser Satzung die vorhandene Bebauung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die vorhandene Bausubstanz hier zu integrieren und Vorhaben zuzulassen, die Wohnen dienen. Dadurch kann sich die Innenentwicklung mit kleineren Vorhaben dienenden Ergänzungsbauten nach innen entwickeln.

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass der Satzungsbereich über ausreichend leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen verfügt. Weiteren Bauvorhaben soll daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.



# **Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 - 1.Änderung**

## **Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage**

---

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstücke Teil aus 363, Teil aus 364, 881, 882, 883, 396, Teil aus 884 und Teil aus 1086 werden gemäß der kartographischen Unterlage im Maßstab 1 : 500 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

Abgegrenzt wird das Gebiet der Außenbereichssatzung wie folgt:

- Norden - Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 152, Wiesenland
- Osten - Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 915, Straße „Am Feuerbach“
- Süden - Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück Teil aus 1086, Wiesenland
- Westen - Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstücke 884, Teil aus 363, 364, Wiesenland

### **§3 Vorhaben**

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### **§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Bauweise und der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Außenwandgestaltung) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, §5 BauNVO (Dorfgebiet) entsprechen, nicht störend sind und die Erschließung gesichert ist. Bei zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist § 19 Abs.4 BauNVO anzuwenden.

Carports, Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und der in der Planzeichnung rot markierten Fläche zulässig.

Im Umgang mit Abwässern sind die anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, Niederschlagswässer sind gem. §51a Landeswassergesetz zu behandeln.



# Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 – 1.Änderung

## Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

---

Sofern straßenbegleitende Bestandsvegetation betroffen ist, ist in diesen Bereichen je Baugrundstück maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5.00 m zulässig.

### § 5 Inkrafttreten

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner in seiner Sitzung am .....beschlossen, diese Außenbereichssatzung gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieser Außenbereichssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. In Folge dessen lag der Entwurf dieser Außenbereichssatzung in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Der Rat der Stadt Monschau hat diese Außenbereichssatzung in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss ist gem. §10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachungsfrist ist diese Außenbereichssatzung in Kraft getreten.

Monschau, den .....

(Margareta Ritter)

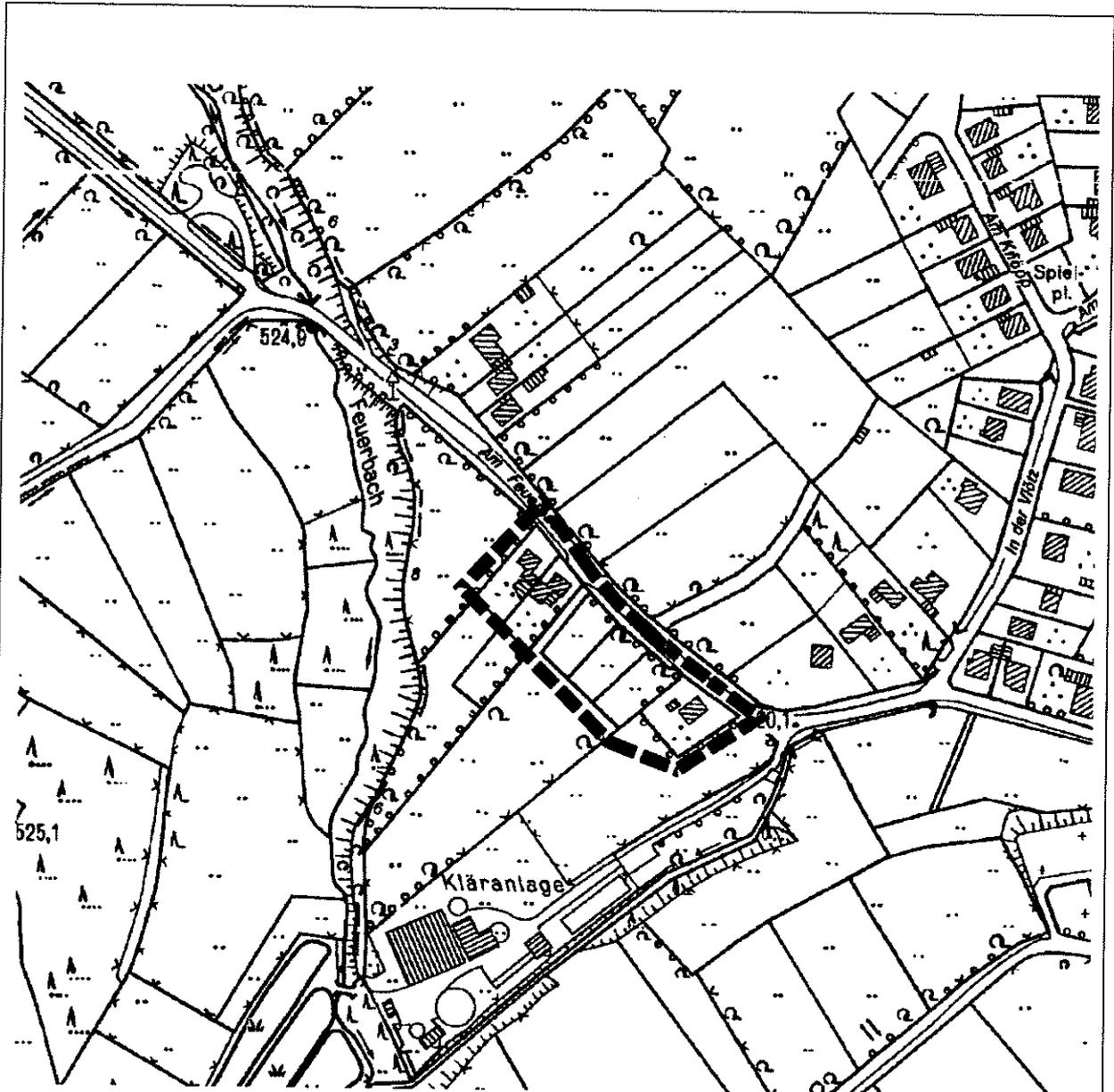
Bürgermeisterin



# Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 - 1.Änderung

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

## 2. Übersichtsplan (unmaßstäblich)



c Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2012



# **Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 - 1.Änderung**

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage**

---

## **Anlage 4: Begründung**

### **Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 1.Änderung**

## **B E G R Ü N D U N G**

Gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29. 7. 2009 (BGBl. I S. 2542)

### **1. Lage und Geltungsbereich**

Die Ansiedlung Am Feuerbach liegt im Nord-Westen der Stadt Monschau zwischen Belgischer Staatsgrenze und noch innerhalb der Ortslage Konzen.

Die bereits vorhandene Bebauung mit 3 Wohnhäusern, die weitere drei Parzellen entlang der Straße „Am Feuerbach“ erfassen kann als Siedlungsansatz bzw. als bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht bezeichnet werden.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Konzen, Flur 8 Teil aus Parzelle 363, Teil aus Parzelle 364, Parzelle 396, 881, 882, 883 und Teil aus Parzelle 884.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den vorhandenen Siedlungsbereich mit seinen dazugehörigen Außenbereichen, bestimmt zur Regulierung der Bebauung Festsetzungen zeichnerischer und textlicher Art.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, Parzelle 396 ist als Wohnbaufläche dargestellt.



# Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 – 1.Änderung

## Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

---

### 2.2 Landschaftsplan

Das Areal der Außenbereichssatzung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes VI „Monschau“ 1.Änderung.

Ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet schließt sich an die süd-östliche Plangebietsabgrenzung an.

### 2.3 Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass der Satzungsbereich über ausreichend leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen verfügt. Weiteren Bauvorhaben soll daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Innerhalb des Siedlungsbereiches liegen weitere unbebaute Grundstücke. Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll die geltende Außenbereichssatzung inhaltlich ergänzt werden und weiterhin eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich verhindert und eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie die Innenentwicklung ermöglicht werden. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind erfüllt, da der Siedlungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und seine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

## 3. Inhalt der Satzung

Innerhalb der Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, so dass eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen kann, wenn auch die Erschließung gesichert ist.

Neben der Festsetzung des Geltungsbereiches sind zum Erhalt des vorhandenen Siedlungsbildes mit seiner aufgelockerten Baustruktur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB getroffen worden. Es wurde die parzellenscharfe Abgrenzung entlang der nördlich vorhandenen Bebauung übernommen, damit sich die Bebauung nicht weiter in den Außenbereich und stattdessen in freie Parzellen zwischen der vorhandenen Bebauung entwickelt. Die Innenentwicklung mit Ergänzungsbauten zur vorhandenen Bebauung wird mit der Satzung ermöglicht.

Demnach sind nur Einzelhäuser gestattet, in denen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, dies aufgrund der teilweise sehr großen Parzellen, die von der Satzung erfasst werden. Die einzelnen Vorhaben sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Außenwandgestaltung) der vorhandenen Bebauung anzupassen um eine einheitliche bauliche Gestaltung an der Straße Feuerbach zu erzielen.



# **Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 - 1.Änderung**

## **Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage**

---

Zur flexibleren Aufteilung der Baugrundstücke sind in den Bereichen zwischen Straße und Baufeld bis zum Abstand von 5.00m zum Kronentraufbereich der Bäume Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen worden. Dieser Abstand von 5.00m zum grenzständigen

Kronentraufbereich soll zum Schutz der vorhandenen Rotbuchenhecken mit Durchwachsern entlang der Straße „Am Feuerbach“ an der Nord-östlichen Satzungsgebietsgrenze dienen.

In der vorliegenden 1. Änderung ist hinsichtlich des Schutzes der straßenbegleitenden Vegetation eine Festsetzung zur maximalen Erschließung der Grundstücke getroffen worden.

#### **4. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Ansiedlung ist von der Gemeindestraße „Am Feuerbach“ im Wesentlichen erschlossen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. 1. 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

#### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß der § 14 ff. BNatSchG auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen muss sichergestellt sein, dass bodenschutzrechtliche Belange Eingang und Berücksichtigung im Sinne des § 1 BBodSchG finden. Daher ist eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen notwendig.



# Satzung der Stadt Monschau über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Konzen – Am Feuerbach 1 – 1.Änderung

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

---

## 6. Abwasser

Aus Gründen des allgemeinen Gewässerschutzes wurde ein Hinweis zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswässern in die Ursprungsfassung der Außenbereichssatzung aufgenommen.

Aufgestellt:

Monschau, den 09. Dezember 2014

.....  
Margareta Ritter  
(Bürgermeisterin)



# STADT MONSCHAU

## Außenbereichssatzung Konzen - Am Feuerbach 1

### 1. Änderung

