



## **13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Im Zäunchen"**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	26.02.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) gem. § 2 BauGB die 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.
- b) gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung / Erörterung mit der Öffentlichkeit und den Behörden zu verzichten und unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Mützenich an der Gemeindestraße „Im Zäunchen“. Es umfasst das Grundstück der Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 903 mit einer Flächegröße von ca. 650 m<sup>2</sup>.

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts, zur Nachverdichtung der Bebauung für das Grundstück.

Durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B ist auf dem Grundstück lediglich eine Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden möglich.

Durch die Ausweisung eines Baufensters soll die Bebauung mit einem Wohnhaus für Ferienwohnungen ermöglicht werden. Das Grundstück ist technisch und verkehrlich vollständig erschlossen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB durchzuführen. Infolgedessen kann gem. § 13 II BauGB auf die frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden und unmittelbar die Beteiligung gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchgeführt werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

## **Anlage/n**

- 1 Begr MÜT 3B\_13. Änd. Aufstellung (öffentlich)
- 2 BPlan MÜT 3B\_13. Änd. Aufstellung (öffentlich)

# **Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 26. Februar 2019**

**Verfahrensstand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für das beschleunigte  
Verfahren gem. § 13a BauGB**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B**
  - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

## 1. Übersichtsplan





## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### 2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B





# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

## 3. Planverkleinerung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“





# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

## 4. Planzeichenerklärung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)  
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

#### Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

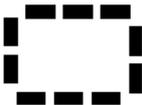
| Zahl der Geschosse, als Höchstmaß  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

#### 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 Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### 5. Textliche Festsetzungen (gem. § 12 Abs. 3a i. V. mit § 9 BauGB)

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

##### **Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung**

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht  
zulässig:

Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 (§ 19 Bau NVO) festgesetzt.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig. Gemessen wird die  
Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten  
Vollgeschosses.

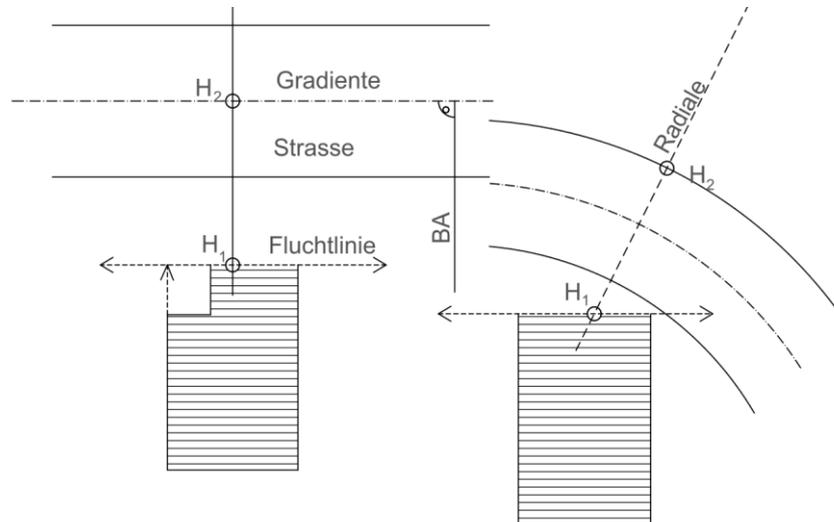
##### 2.2.2 Fußbodenhöhe

- a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m  
übernaturlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der  
Außenwand der baulichen Anlagen.
- b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses  
bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der  
höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die  
Einhaltung allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht  
beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn  
ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage  
zwingend erfordern.
- c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die  
Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der  
Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand  
der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB



### 3. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- Bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmal

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, *Außenstelle* Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### 2. Gewässerschutz

#### Schmutzwässer:

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

#### Niederschlagswässer:

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

### 3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

### 4. Bodenschutz

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

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### 5. Gestaltungssatzung

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



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### 6. BEGRÜNDUNG

- Inhalt:**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
    - 1.1 Anlass und Ziel
    - 1.2 Planaufstellungsverfahren
    - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
    - 1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Ver- und Entsorgung
    - 2.5 Entwässerung
    - 2.6 Grundwasser
    - 2.7 Altlasten
  
  - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
    - 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  
  - 4. Umweltbelange**
  
  - 5. Hinweise**
    - 5.1 Bodendenkmale
    - 5.2 Gewässerschutz
    - 5.3 Geologie
    - 5.4 Bodenschutz
    - 5.5 Gestaltungssatzung



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 3.8.2018 , in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

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

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

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

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

#### 1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B „Im Zäunchen“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Nachverdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

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

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

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

#### 1.2 Planaufstellungsverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 26.02.2019 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung des Bebauungsplans eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“ soll gemäß §13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

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

- die zulässige Grundfläche mit 4368 qm Grundstücksfläche, von der ca. 2 620 qm innerhalb von Baugrenzen überbaubar sein werden – deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“ umfasst in der Gemarkung Mützenich, Flur 19, das Flurstück 903 ein ca. 650 qm großes Grundstück in westlicher Ortslage Mützenich.

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

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 3, Flur 19, Gemarkung Mützenich.
- im Osten Teil aus Parzelle 904 , Flur 19, Gemarkung Mützenich.
- im Süden Parzelle 750/844 , Flur 19 , Gemarkung Mützenich.
- im Westen Parzelle 295, Flur 19, Gemarkung Mützenich.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch die Gemeindestrasse „Im Zäunchen“
- im Osten durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.
- im Süden durch Gartenflächen.
- im Westen durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.

### 1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in östlicher Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 3B der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt östlich an die Gemeindestrasse „Im Zäunchen“.

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



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 0.07 Hektar Dorfgebiet für ein Wohnhaus im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit erfüllt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Mischbaufläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans als Dorfgebiet angestrebt wird.

### 2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb von im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebieten.

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

### 2.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

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

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet.

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



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### 2.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca < 5.00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – Ableitung, auch eine zeitweilige Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.

### 2.6 Altlasten

Das Flurstück 903 wird nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

## 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks durch ein Wohnhaus als Baulückenschließung im Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung.

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

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B– 13. Änderung „Im Zäunchen“ Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Bau NVO zulässigen Nutzungen Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 5 Abs.3 Nr. 1, 2 und 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, eine Nachverdichtung innerhalb der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) zu ermöglichen und die allgemein zulässigen Nutzungen neben den dort ausgeschlossen innerhalb des strukturierten Ortskernes zu belassen und auch dort zu stärken.

Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen würden einer anderer Erschließungsstruktur bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Geschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Umweltbelange

### 4.1 Natur und Landschaft

Aufgabe der Bauleitplanung ist, auch einen Beitrag zur Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da dieser Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

## 5. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

### 2. Gewässerschutz

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

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

### 3. Geologie

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

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



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur  
Offenlage gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

---

#### 4. Bodenschutz

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

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

#### 5. Gestaltungssatzung

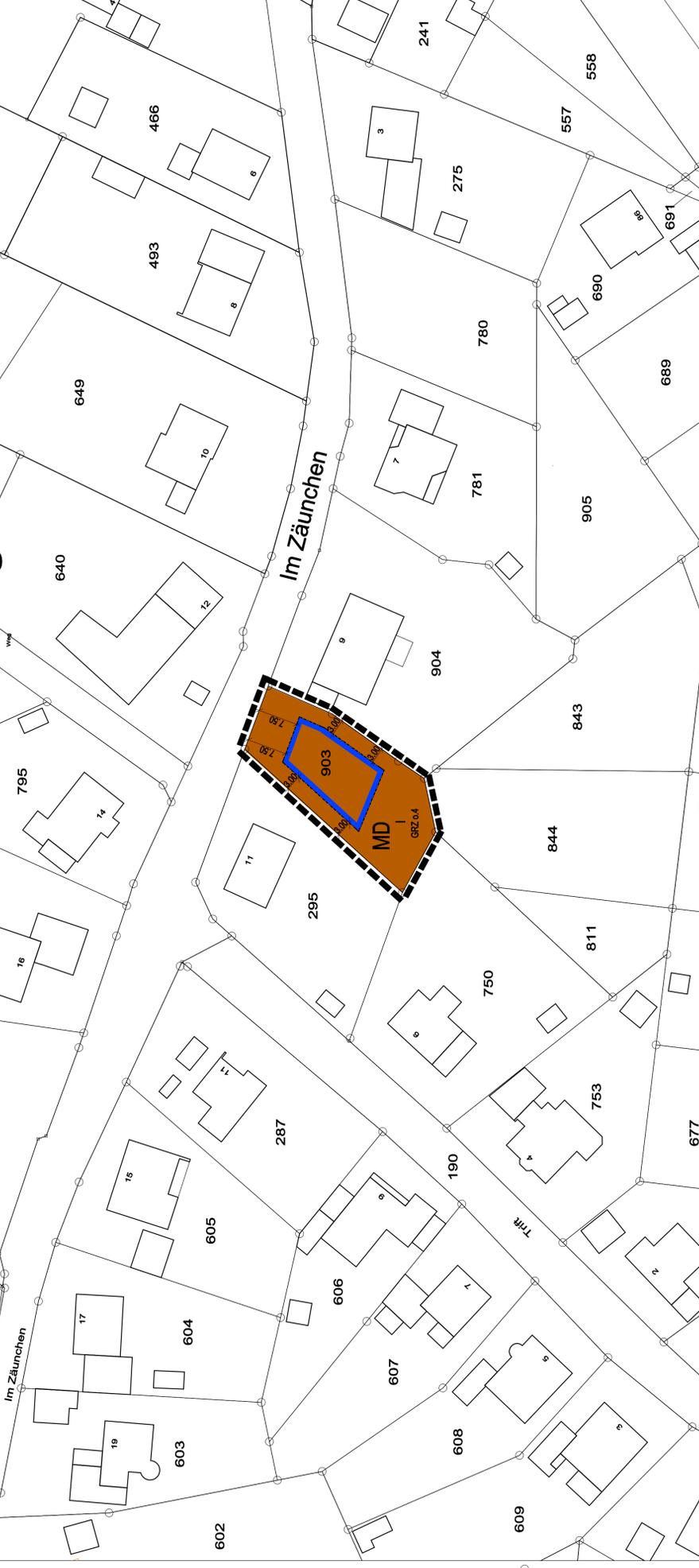
Die im Bereich der Ortslage allgemein geltende Gestaltungssatzung gilt für den Bereich dieses Bebauungsplans, deshalb wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.



# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan

### Mützenich Nr. 3B - 13.Änderung "IM ZÄUNCHEN"

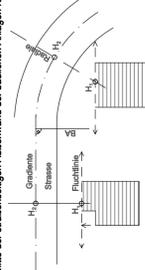


#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - MD Dorfgemeinschaftliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - GRZ 0,4
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Dorfgemeinschaftliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Von den nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungskategorien sind nicht zulässig:
      - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - GRZ 0,4 (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 (§ 19 BauNVO) festgesetzt.
  - 2.2 Höhe baulicher Anlagen
    - 2.2.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 5,50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.
    - 2.2.2 Für Gebäude mit einer Firsthöhe von höchstens 5,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstzulässigen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen
      - a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstzulässigen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.
      - b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstzulässigen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen, wenn die Einhaltung allgemeiner Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beachtlichen Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.
      - c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßentrasse, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßentrasse liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechteckig bzw. radial zur Straßentrasse (s. Skizze).
- Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Erleihen und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen
  - 3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelegenen Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf verladen werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagentoröffnung, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
  - 3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
    - Bei Gemeindefrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.



#### Erbereitung des Bebauungsplans: 18-19-B

Rauchenauel 16 | 52152 Simmerath | T: 02472-621-8511 | F: 02472-621-4402

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 I BauGB öffentlich auszulegen. Infodesswegen lag der Entwurf des Bebauungsplans zum ... bis zum ... öffentlich in der Zeit vom ... bis zum ...

Zugleich wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Monschau, den .....

(Bürgermeisterin)

**Rechtsgrundlagen:**

BauNVO (BauN) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2838)

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 Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2838)

Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung der Planblätter (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 197)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 10.02.2000 (GV NRW S. 225), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2016 (GV NRW S. 89)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 886) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 96)

Bundesratsgesetz (BundStG) vom 20.07.2006 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2163)

Gesetz zum Schutz der Natur (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2004 (BGBl. I S. 1254) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 95)

Verordnung über die Land Nordrhein-Westfalen (Landesverordnungsverordnung - LVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1997 (GV NRW S. 500), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 95)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Landschaft in Nordrhein-Westfalen (Landschaftsschutzgesetz - LNSchG) vom 11.03.1990 (GV NRW S. 667)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1990 (GV NRW S. 667) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 94)



Stadt Monschau  
BEBAUUNGSPLAN  
Mützenich  
Nr. 3B - 13.Änderung  
"IM ZÄUNCHEN"

Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 903  
M 1 : 500  
Aufstellungsbeschluss  
26. Februar 2019