

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt im südlichen Zentrum der Ortslage Imgenbroich an der Kreuzung Trierer Straße – Bruchstraße. Es umfasst die Grundstücke Imgenbroich, Flur 9, Flurstücke 918 und 1028 mit einer Fläche von ca. 1605 m².

Auf den Flurstücken ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant. Es sollen 20 altersgerechte Wohneinheiten entstehen. Die Wohnungen liegen ebenerdig oder sind mit einem Aufzug zu erreichen. Von diesem Standort aus sind öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Einkäufe und Arztbesuche können zu Fuß erledigt werden.

Um den Neubau zu ermöglichen wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2 die bislang verspringende Baugrenze im Bereich der Trierer Straße der Straßenbegrenzungslinie angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf die erlaubte Obergrenze für Dorfgebiete (MD) erhöht (§ 17 BauNVO). Die GRZ wird auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Da im bisherigen Bebauungsplan keine Dachneigung bestimmt ist, wird diese jetzt mit 0° – 45° festgesetzt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf aufzustellen. 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.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

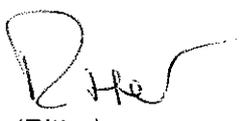
Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

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. § 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.


(Ritter) 

Anlagen:
Entwurf des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2, 10. Änderung
Begründung

Bebauungsplan Imgenbroich

Nr. 2 – 10. Änderung

„Trierer Straße - Bruchstraße“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau
am 11. November 2014

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

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



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 1: Übersichtsplan

Übersichtsplan





Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 3: Planverkleinerung bisherige Festsetzungen

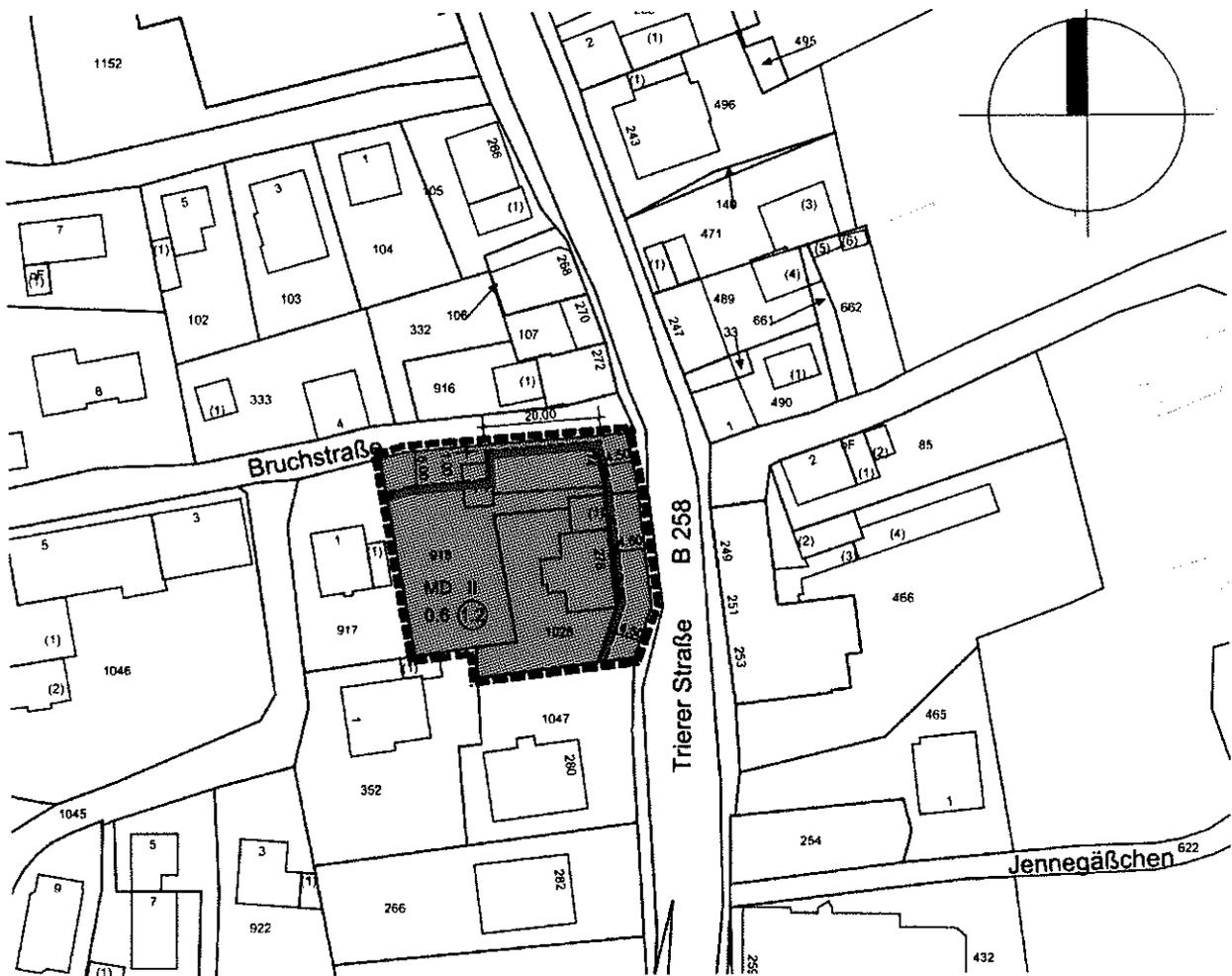




Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 3: Planverkleinerung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 3: 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)

Mass der baulichen Nutzung

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

0.6 GRZ, Grundflächenzahl

1.2 GFZ, Geschossflächenzahl

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 Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig:

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

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

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

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

3.1 Dachneigung

Dachneigungen von 0 – 45° sind für alle Gebäude zulässig.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

- a.) An den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten dürfen.
- b.) An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holzzäune, die eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 Bauordnung NRW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung
„Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

B Hinweise

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

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

3. **Wasserwirtschaft**
Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Monschau, den 11.November 2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

Anlage 5: **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 Geologie
 - 6.3 Wasserwirtschaft
- 7. Kosten**



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

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. I S. 466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) 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

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1509) –

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

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, siedürfennicht 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 Imgenbroich Nr. 2 – 10. Änderung „Trierer Straße - Bruchstraße“ soll in der Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Monschau zur Aufstellung und Offenlage beschlossen werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Zentrum der Ortslage Imgenbroich an der Gemeindestraße „Bruchstraße“ und der Bundesstraße „Trierer Straße“. Die



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst 2 Parzellen: 918 und 1028, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 1033, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich.
- im Osten Parzelle 1065, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich.
- im Süden Parzellen 1047 und 352, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich.
- im Westen Parzelle 917, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1605 m².

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst den Eckbereich eines bebauten Gebiets zwischen den Straßen Trierer Straße und Bruchstraße. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Das Gelände ist eben.

Relevanter Baumbestand existiert in Form einer Esche im süd-östlichen Bereich an der Trierer Straße.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch die Gemeindestraße „Bruchstraße“.
- o im Osten durch die Bundesstraße B258 „Trierer Straße“.
- o im Süden durch mit Wohnbebauung bebaute Grundstücke.
- o im Westen durch mit Wohnbebauung bebaute Grundstücke.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 stellt für den Planbereich Dorfgebiet dar.

Neben der Festsetzung von Baugrenzen, die ein Baufeld im Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von ca 4.50 bis 10.00 m zur Trierer Straße und im Abstand von 1.00 m zur Bruchstraße beschreiben, sind eine zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8 festgesetzt.

Ebenfalls sind zur baulichen Gestaltung in Form der Festsetzung geneigter Dächer mit Ausnahme von Garagen getroffen, ebenfalls Einschränkung zur Ausweisung des Dorfgebietes.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Grundzüge des Ursprungsplans fortgeschrieben werden. Die Veränderung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl auf das Höchstmaß der unter § 17 Bau NVO zulässigen Obergrenzen sowie die Anpassung der bislang verspringenden



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Baugrenze im Bereich der Trierer Straße an die vorhandene Straßenbegrenzungslinie sind wesentlicher Inhalt des vorliegenden Planentwurfs.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr 2 – 10.Änderung „Trierer Straße - Bruchstraße“ ist beabsichtigt, mit Veränderung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baugrenzen das Baufeld entsprechend der umliegenden baulichen Entwicklung so zu verändern, dass eine im städtebaulichen Zusammenhang stehende Bebauung auf dem im Straßeneckbereich liegenden Grundstück ermöglicht wird, die eine Verdichtung der bisher kleinteiligen Bebauung und die Reaktivierung innerörtlicher Liegenschaften zulässt.

Die künftige Zulässigkeit von Flachdächern folgt dem heutigen architektonischen Leitgedanken für die zentrumsorientierte Lage einer Liegenschaft.

3. Begründung der Planinhalte

Die Erhöhung der GRZ, Grundflächenzahl und der GFZ, Geschossflächenzahl sind Voraussetzung für eine Verdichtung der Bebauung.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angrenzenden Bauflächen um Flächen mit Ausweisung von Kerngebieten handelt, deren höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl gemäß Bau NVO höher ist. Mit dieser Ausweisung wird der bereits vorhandenen Zentrumslage an der Hauptverkehrsstraße „Trierer Straße“ Rechnung getragen.

Die Anpassung der Baugrenze an dieser Straße dient der besseren Ausnutzung des Grundstücks und fügt sich der übrigen umliegenden Bebauung an der Trierer Straße an.

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

4. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung berührt, da mit der Nachverdichtung in Form der Erhöhung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die der Nachverdichtung dienen, möglich macht.

Da mit der Erhöhung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind kann auf eine weitere Untersuchung der Umweltbelange im Rahmen des § 13a Abs.1 Nr 2 BauGB verzichtet werden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung „Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

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.

6.3 Geologie

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

6.4 Wasserwirtschaft

Wegen der teilweise hohen Grundwasserstände unterstützt durch die geschichteten Bodenverhältnisse sind Regelungen zur Behandlung von Abwässern und Gründungsmaßnahmen und Kellerbauwerken erforderlich.

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 11.November 2014



Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 - 10. Änderung
„Trierer Straße – Bruchstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Margareta Ritter
Bürgermeisterin

