



## **A. SACHVERHALT**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kalterherberg an der Bundesstraße „Malmedyer Straße“ und umfasst die Grundstücke Kalterherberg, Flur 16, Flurstücke 443, 286 und 175. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3500 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Lagergebäude.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1 ist beabsichtigt, das Baufenster entsprechend der bisherigen baulichen Entwicklung zu verändern. Mit der Erfassung der vorhandenen rückwärtigen Gebäude wird durch die veränderte Baugrenze eine weitere Entwicklung der bebauten Flächen möglich.

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.

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 verfahrenleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.



(Ritter)

**Anlagen:**  
Entwurf des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 1, 13. Änderung  
Begründung



---

# Bebauungsplan Kalterherberg

## Nr. 1- 13.Änderung

### „Malmedyer Straße“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss 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



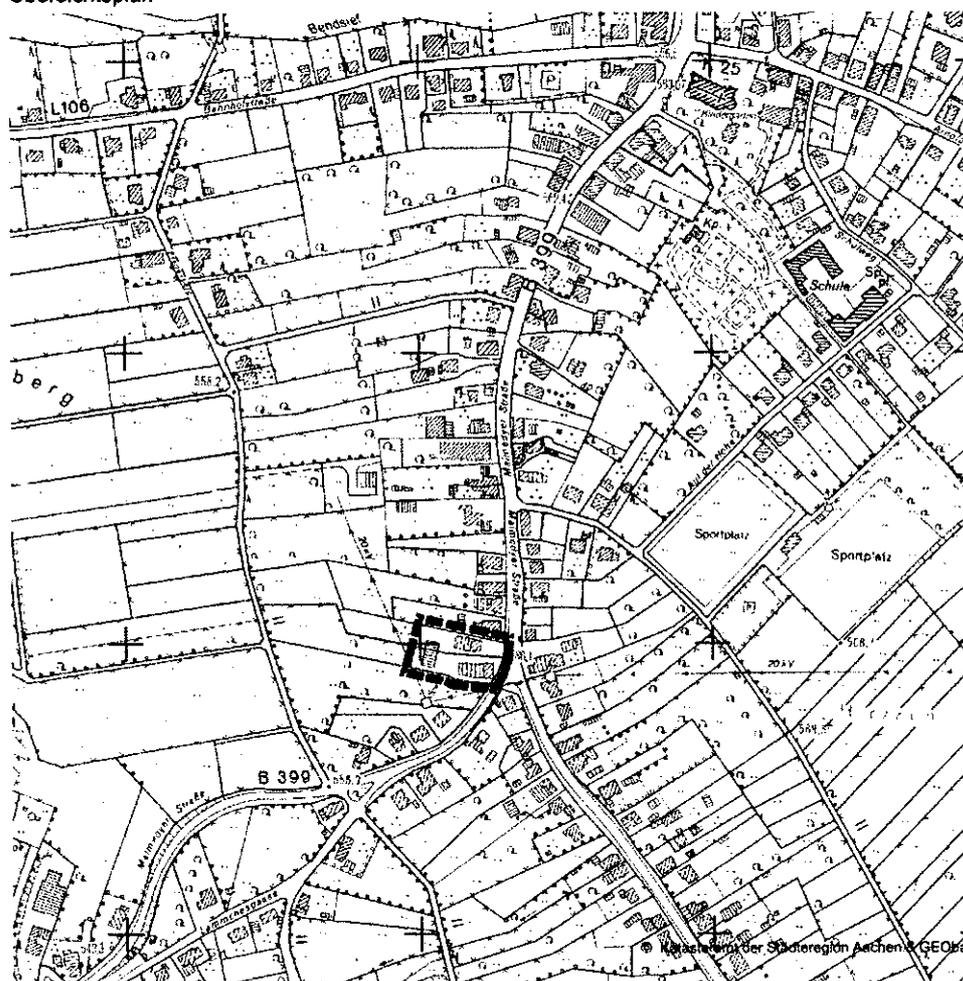
# Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1- 13. Änderung „Malmedyer Straße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

## Anlage 1: Übersichtsplan

Übersichtsplan





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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

## Anlage 3: Planverkleinerung bisherige Festsetzungen





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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

## Anlage 3: Planverkleinerung künftige Festsetzungen





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

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

## Anlage 3: 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)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

#### 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: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

### Anlage 4: Textliche 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

- 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.

### 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).

Monschau, den 11.November 2014

---



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

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin

## 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 Bodenschutz
  - 6.3 Geologie
- 7. Kosten**



# Stadt Monschau

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

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 (BauNVO) 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, 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 m<sup>2</sup>, 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“ soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 11.November.2014 zur Aufstellungsstellung und Offenlage beschlossen werden.

##### 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.



# Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

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 m<sup>2</sup>.

### 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

- o im Norden durch ein mit Garage und Wohnhaus bebautes Grundstück.
- o im Osten durch die Bundesstraße B399 – Malmedyer Straße.
- o im Süden durch Wiesenfläche.
- o 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



# Stadt Monschau

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

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

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**

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

### 4. **Bodenordnung**

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus drei bebauten Parzellen, die über die Bundesstraße „Malmedyer Straße“ erschlossen. 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.



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

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

---

**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

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



# STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Kalterherberg

Nr. 1 - 13. Änderung

"Malmedyerstraße"

