

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 14.11.2017 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 „Branderheld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 „Branderheld“ sind Rechtsverstöße durch die entstandene Bebauung. Die bauliche Entwicklung, seit Erschließung des Planbereichs entspricht zu einem großen Teil nicht den Festsetzungen, die im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 5 einzuhalten gewesen wären. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Überschreitung der Höhenfestsetzungen, die bei einer eingeschossigen Bebauung maximal eine Traufhöhe von 4.20 m und eine Firsthöhe von 7.50 m über fertigem Erdgeschossfußboden hätten haben dürfen.

Im Zuge dieser Höhenüberschreitung wurden teilweise aus den maximal erlaubten eingeschossigen Gebäuden zweigeschossige Gebäude.

Da alle errichteten Gebäude im Plangebiet im Genehmigungsverfahren errichtet wurden und die Unterlagen in diesem Verfahren nicht bauordnungsrechtlich geprüft werden, sind diese Überschreitungen durch das Bauordnungsamt der Städteregion Aachen erst einige Zeit nach der Fertigstellung der Gebäude festgestellt worden.

Darüber hinaus gibt es im Gebiet eine Vielzahl von Anschüttungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die nach § 6 BauO NRW Abstandsflächen auslösen, und damit auf den Nachbargrundstücken liegen, statt, wie zulässig, auf dem eigenen Grundstück. Die Geländeanschüttungen sind infolge der Außengestaltung und Nutzbarmachung der Grundstücke in der starken Hanglage durchgeführt worden.

Ziel der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 ist es, die derzeitige bauliche Situation aufgrund ihrer dennoch guten Homogenität und städtebaulichen Verträglichkeit einer Legalität zuzuführen und Festsetzungen so zu treffen, dass sowohl die Verstöße gegen die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans geheilt werden und die vorhandenen Anschüttungen nicht mehr zum Auslösen von Abstandsflächen führen.

Damit es auf den bisher unbebauten Grundstücken für die zukünftigen Bauherren aufgrund der starken Hanglage zu keinen baulichen Konflikten kommt, besteht hier ebenfalls bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

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 29.12.2017 bis zum 31.01.2018. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Die Stellungnahme des Umweltamtes - Allgemeiner Gewässerschutz der Städteregion Aachen wird berücksichtigt. Die Ingenieurleistungen zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens wurden beauftragt.

Der Genehmigungsantrag hierzu wird in enger Abstimmung mit dem Umweltamt – Allgemeiner Gewässerschutz Wasserbehörde erarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits einen Hinweis zu Hausdrainagen. Und Ausführung von Kellergeschossen. Ergänzt wurde er um die Hinweise zu Baudrainagewasser und thermischer Nutzung im Erdbereich oder des Grundwassers.

Die Textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Eine erneute Offenlage ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen der Stellungnahmen entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die Änderung von 5.436,42 € werden wegen des allgemeinen öffentlichen Interesses von der Stadt Monschau getragen

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 Abs. 1 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 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)

Anlagen:
Abwägungsvorschlag
Stellungnahmen
Bebauungsplanes Rohren Nr. 5, 2. Änderung
Begründung
Gestaltungssatzung

ges. Andres





Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr. 5 - 2. Änderung „Branderheld“
Abwägungsvorschlag

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG
GEM. §§ 3 II UND 4 II BAUGB
ZUM

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“
Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 30.01.2018

Seitens der Städteregion Aachen wird wie folgt Stellung genommen:

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung:

Die textliche Festsetzung unter der Ziffer 2.2 ist nicht verständlich und nicht nachvollziehbar.

Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme A63 Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung unter Punkt 2.2 besteht bereits in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 und wurde daraus übernommen. Sie besagt, dass eine Doppelhaushälfte, die an einer Grundstücksgrenze errichtet wird, eine Grundfläche von 125 m² nicht überschreiten darf.

1.2 A 70 – Umweltamt Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Für die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet in den Riegelsief ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Da das geplante Regenrückhaltebecken für dieses Baugebiet der Stadt Monschau weder beantragt noch hergestellt ist, werden Bedenken gegen die Aufstellung der Planänderung erhoben.

Grundsätzlich ist bei einer Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sollte der anstehende Boden nicht versickerungsfähig sein, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der Stadt Monschau abzuleiten. Die in Nummer 9.

Niederschlagswasser dargestellte Vorgehensweise mit einer nicht nachzuvollziehenden Beschreibung der Entwässerung über Zisternen kann so nicht akzeptiert werden.

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 (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 - 2. Änderung „Branderheld“ Abwägungsvorschlag

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Wanne planen und ausführen).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Ingenieurleistungen zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens wurden beauftragt. Der Genehmigungsantrag hierzu wird in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitet.

Die Notüberläufe der Zisternen werden künftig an den Regenwasserkanal angeschlossen. Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits einen Hinweis zu Hausdrainagen. Und Ausführung von Kellergeschossen. Ergänzt wurde er um die Hinweise zu Baudrainagewasser und thermischer Nutzung im Erdbereich oder des Grundwassers.

1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Schreiben vom 28.12.2017

Von der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bundeswehr betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird um Zuleitung des jeweiligen Einzelfalls in Form der Planunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung gebeten.

Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält Höhenfestsetzungen der zulässigen Gebäude, die eine Höhe von 30 m über Grund nicht zulassen.

1.4 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland– Schreiben vom 21.12.2017

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und gebeten, folgenden Hinweis in die Planung zu übernehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der (Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und gebeten, folgenden Hinweis in die Planung zu übernehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr. 5 - 2. Änderung „Branderheld“
Abwägungsvorschlag

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

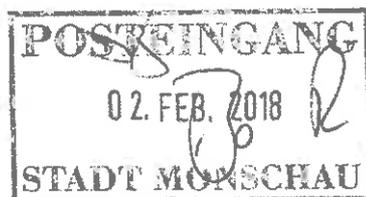
2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



StädteRegion · Aachen · 52090 Aachen

Stadt Monschau
Frau Carl
Rathaus
FB I.1 - Planung und Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau



Bebauungsplan Rohren Nr. 5, 2. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 07.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,

die StädteRegion Aachen nimmt wie folgt Stellung zum vorgelegten Bauleitplanverfahren.

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Die textliche Festsetzung unter der Ziffer 2.2 ist nicht verständlich und nicht nachvollziehbar. Ansonsten bestehen keine Bedenken.

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

70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Für die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet in den Riegelsief ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Da das geplante Regenrückhaltebecken für dieses Baugebiet der Stadt Monschau weder beantragt noch hergestellt ist, werden Bedenken gegen die Aufstellung der Planänderung erhoben.

**StädteRegion
Aachen**

Der Städteregionsrat

A 70.5
Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2528

Telefax
0241 / 5198 - 82528

E-Mail
Ruth.Roelen@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Ruth Roelen

Zimmer
C 135

Aktenzeichen
RR

Datum
30.01.2018

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Bürgertelefon
0800 / 5198 000
Internet
<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 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.
* Elektronischer Zugang zur
StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hin-
weise unter
www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Grundsätzlich ist bei einer Versicherung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sollte der anstehende Boden nicht versickerungsfähig sein, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der Stadt Monschau abzuleiten. Die in Nummer 9. Niederschlagswasser dargestellte Vorgehensweise mit einer nicht nachvollziehbaren Beschreibung der Entwässerung über Zisternen kann so nicht akzeptiert werden.

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. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

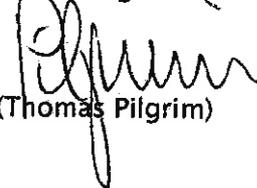
Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



(Thomas Pilgrim)



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra | 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

**Stadt Monschau
Planung, Hochbau
Laufenstr. 84
52156 Monschau**



**Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.**

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4597
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4597
BAIUDBwTOEB@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra | 3 – 45-60-00 /
K-III-1048-17-BBP

Bearbeiter/-in
Herr Nogueira Duarte Mack

Bonn,
28. Dezember 2017

BETREFF 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Branderheld“, OT Rohren der Stadt Monschau;

hier: Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG: Ihr Schreiben vom 07.12.2017

Ihr Zeichen: TÖB ROH 5_2.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 17. April 2018**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren gem. §
13a BauGB**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan
Rohren Nr. 5**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung
„Branderheld“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung**



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)



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

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0.8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH: 4.50 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH: 7.70 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise

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

o Offene Bauweise



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Baum



Erhaltung: Sträucher hier: Hecken

Sonstige Planzeichen



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



Höhenbezugspunkt ü.NN (§ 18 BauNVO)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

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

1.1 Dorfgebiet (§5 Bau NVO)

Von den nach § 5 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlich Erzeugnisse.
- sonstige störende Gewerbebetriebe.
- Tankstellen.

Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung.

2.2 Abweichend von 2.1 beträgt die Höchstgrenze der Grundfläche je Gebäude 250 m². Auch durch eine Grenzbebauung darf die zulässige Grundfläche von 250 m² von beiden Gebäuden zusammen nicht überschritten werden, wobei die zulässige Grundfläche einer Seite des Gebäudes bei Grenzbebauung von 125 m² nicht überschritten werden darf.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs. 1u. 2 Bau NVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
- Doppelhäusern: 2 Wohneinheiten

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m², die Mindestgröße der Baugrundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden soll, 400 m².



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

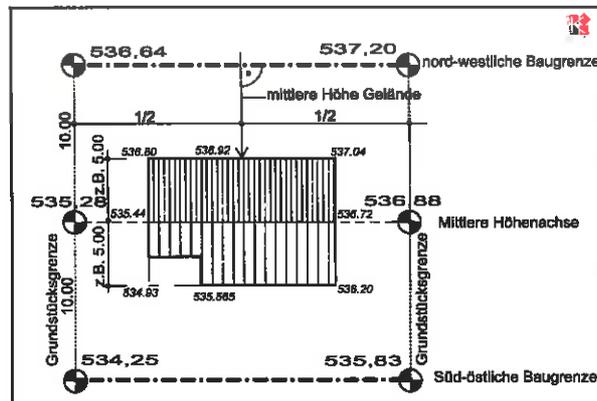
6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Bezugshöhen im Höhenkoordinat

Bezugshöhe ist das vorhandene Gelände. Das vorhandene Gelände ist als Höhenkoordinat entlang der Baugrenzen und in der Mittelachse des Baufeldes festgesetzt.

6.2 Erdgeschoss-Fußbodenhöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.50 m über natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.
(s. Skizze)



Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 1.0m über natürlichem Gelände liegen gemessen, in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlage erfordern. Der evtl. anstehende Fels muss nachweislich der Bodenklasse 7 im Sinne der ZTVE zugeordnet sein. Die ungünstigen Grundwasserverhältnisse sind durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

7. Nutzungsbeschränkungen

7.1 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB 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 3.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt.

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 öffentlichen Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Die Länge des Abstellplatzes ist mit mindestens 5.00 m zu bemessen.

- 7.2 Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der vorgenannten 3.00 m – Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe (Rotbuchen-) Hecke vorhanden ist bzw. gepflanzt wird. Der Mindestabstand zur Sicherung der anzupflanzenden Hecke, von Garage zur Grenze muss 1.50 m betragen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Die im Plan dargestellten, vorhandenen Hecken und Bäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und zu pflegen, ggfls. nach zu pflanzen. Im Wurzelbereich, welcher dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

- 8.2 Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Aus- und Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen eines jeden Baugrundstücks auf einer Länge bis höchstens 5.00m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis höchstens 2.00 m entfernt werden, sofern diese im –Bebauungsplan nicht ausdrücklich als zu erhalten dargestellt sind. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in gleicher Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

8.3 Baumpflanzung

Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste oder der Obstbaumliste der Städteregion Aachen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste und Pflanzqualität – Baumpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Gem. Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Salix viminalis	Korbweide	Ulmus glabra	Ulme
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen (je nach Art), Stammumfang mindestens 10-12 cm.

8.4 Schmitthecken mit Durchwachsern

Entlang der Verkehrsflächen



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Innerhalb des Plangebietes sind entlang der an Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen auf mindestens der Hälfte der gesamten Länge der Grenze Schnitthecken mit Durchwachsern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Höhe der Hecken darf 1.50 m nicht überschreiten. Hiervon unberührt bleiben die Buchenschutzhecken (*Fagus sylvatica* – Rotbuche).

Entlang der freien Landschaftsgrenze

Innerhalb des Plangebietes sind entlang allen, zur freien Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen Schnitthecken mit Durchwachsern auf der gesamten Länge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen den privaten Grundstücken

Innerhalb des Plangebietes sind entlang aller Nachbarschaftsbebauung gelegenen Grundstücksgrenzen außerhalb der bereits erwähnten Flächen Schnitthecken mit Durchwachsern auf den gesamten Längen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf jedes Grundstück 50 % der Pflanzung entfällt.

Pflanzliste und Pflanzqualität - Schnitthecken mit Durchwachsern

Schnitthecke

Rotbuche (*fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Höhe mindestens 1.00 m
3 Pflanzen je laufenden Meter
Heister, 80-100 cm, mit oder ohne Ballen

Durchwachser

Rotbuche (*fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Abstand maximal 15.00 m
Stammumfang mindestens 10 cm
Zweimal verpflanzt, mit oder ohne Ballen.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.
In der Aufwuchs- und Entwicklungsphase ist die Pflanzfläche für alle zu pflanzenden Gehölze in den ersten drei Jahren 1-2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

9. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Bei Nachweis, dass der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, ist auf 10.00 m² Dachfläche ein Zisternenvolumen von 1.00 m³ nachzuweisen. Bei über 75.00 m² Dachfläche ist die erforderliche Zisternengröße mindestens auf 7.50 m³ anzulegen. Das bedeutet, dass bei größeren Dachflächen als 75.0 m² nicht mehr als 7.50 m³ Zisternenvolumen nachzuweisen sind. *Der Notüberlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.*
Befestigte Flächen sind auf dem Grundstück zu entwässern oder versickerungsfähig



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

auszuführen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert frei zu halten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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.

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder/und des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagswässer:

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag 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



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ 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

Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Rohren.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 Rohren - Plangebietsumfeld
 - 1.5 Plangebiet - Ausgangszustand

 - 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
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude
 - 3.6 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 3.7 Grünordnerische Festsetzungen

 - 4. Umweltbelange**

 - 5. Hinweise**
 - 5.1 Bodendenkmale
 - 5.2 Gewässerschutz
 - 5.3 Geologie
 - 5.4 Bodenschutz
 - 5.5 Gestaltungssatzung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) 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 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV NRW S. 559ff)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

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

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 „Branderheld“ sind Rechtsverstöße durch die entstandene Bebauung. Die bauliche Entwicklung seit Erschließung des Planbereichs entspricht zu 66 % nicht den Festsetzungen, die im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 5 einzuhalten gewesen wären. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Überschreitung der Höhenfestsetzungen, die bei einer eingeschossigen Bebauung maximal eine Traufhöhe von 4.20 m und eine Firsthöhe von 7.50 m über fertigem Erdgeschossfußboden hätten haben dürfen.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Diese Überschreitungen sind in einer maximalen Größe von 6 cm im Traufbereich und 12 cm im Firstbereich im Zusammenhang mit der Beantragung eines Grundstückseigentümers eines Erweiterungsbaus durch das Bauamt der Städteregion festgestellt geworden. Im Zuge dieser Höhenüberschreitung wurden teilweise aus den maximal erlaubten eingeschossigen Gebäuden zweigeschossige Gebäude.

Da alle errichteten Gebäude im Plangebiet gemäß Freistellungsverfahren angezeigt wurden und die Unterlagen in diesem Verfahren nicht geprüft wurden sind erst wesentlich später diese Überschreitungen bekannt geworden.

Darüber hinaus gibt es im Gebiet eine Vielzahl von Anschüttungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die nach Landesbauordnung NRW § 5 Abstandsflächen auslösen, die dann auf den Nachbargrundstücken lägen, statt, wie zulässig, auf dem eigenen Grundstück.

Ziel der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 ist es, die derzeitige bauliche Situation aufgrund ihrer dennoch guten Homogenität und städtebaulichen Verträglichkeit einer Legalität zuzuführen und Festsetzungen so zu treffen, dass sowohl die Verstöße gegen die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans geheilt werden und die vorhandenen Anschüttungen nicht mehr zum Auslösen von Abstandsflächen führen.

Darüber hinaus besteht Regelungsbedarf wegen der zu 50 % des Plangebiets unbebauten Grundstücke. Hier kann es zu weiteren Konflikten hinsichtlich baurechtlicher Probleme kommen.

Um diese für die Zukunft auszuschließen besteht seitens der Stadt Monschau bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren

Am 14.11.2017 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Veranlassung der Stadtverwaltung der Stadt Monschau mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung eines Bebauungsplans eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“ wird gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

- die zulässige Grundfläche mit ca. 11 700 qm Grundstücksfläche 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.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau soll am 17.04.2018 nach durchgeführter Offenlage die Beratung über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Satzungsbeschluss beraten werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr.5 – 2. Änderung „Branderheld“ umfasst in der Gemarkung Rohren, Flur 1, die Flurstücke 242 – 254, ein ca. 11 700 qm großes Areal in östlicher Ortsrandlage Rohren.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rohren Nr.5 - 2. Änderung „Branderheld“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzellen 75 und 239, Flur 1 Gemarkung Rohren.
- im Osten Teil aus Parzelle 255 , Flur 1, Gemarkung Rohren.
- im Süden Parzellen 259, 258, 236, 238 und 84 , Flur 1, Gemarkung Rohren.
- im Westen Parzelle 241, Flur 1, Gemarkung Rohren.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch die Gemeindestraße „Brander Haid“.
- im Osten durch Grünfläche - Spielplatz
- im Süden durch Wiesen und den Weg „Riegelsief“
- im Westen durch Grünfläche mit Wasserfläche

1.4 Ortslage Rohren - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage des Ortsteils Rohren im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 5 der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt westlich an die Gemeindestrasse „Brander Haid“, die auch die Erschließungsfunktion für das Plangebiet bildet.

Ebenso befindet sich gegenüberliegend westlich der Erschließungstrasse eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus ebenfalls eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise, die im Rahmen des Baugebietes errichtet wurden. Daran anschließend befindet sich der historische Ortskern des ursprünglichen Straßendorfes Rohren.

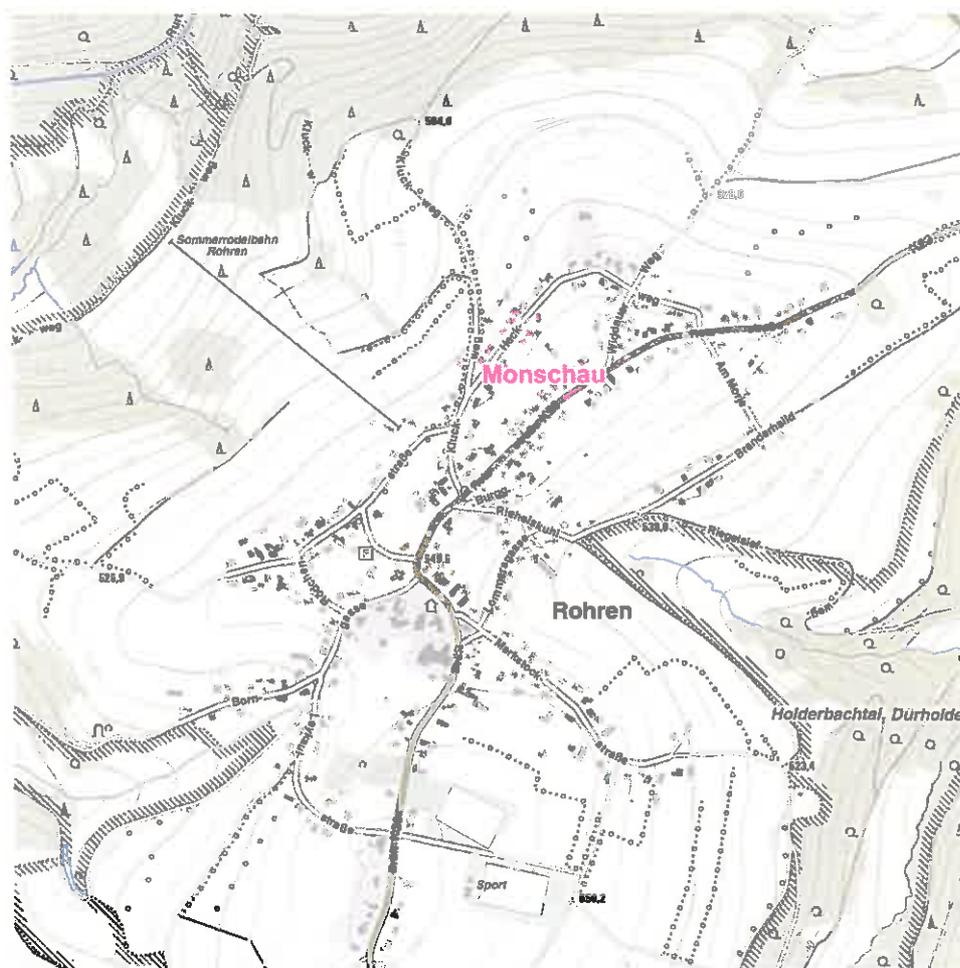
Östlich grenzt das Gebiet an die offene Feldflur.

Das umliegende Gelände fällt, wie auch das Plangebiet selbst von Nord-Westen nach Süd-Osten ab.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



(Höhenplan Rohren - @geoportal der Städteregion Aachen8/2017)

1.5 Plangebiet - Ausgangszustand

Das Plangebiet am östlichen Rand des Neubaugebietes, welches im Jahr 2007 erschlossen wurde und seinerzeit zur Deckung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung dienen sollte, zeichnet sich durch eine Geländetopographie aus, die viele Monschauer Dorferweiterungen prägt. Die alten Dorfstrukturen liegen mit ihren historischen Haupterschließungsstraßen auf Höhenkämmen der hügeligen Landschaft der Nordeifel. Planerische Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit schließen, wie das Plangebiet auch oft im hängigen Gelände an.



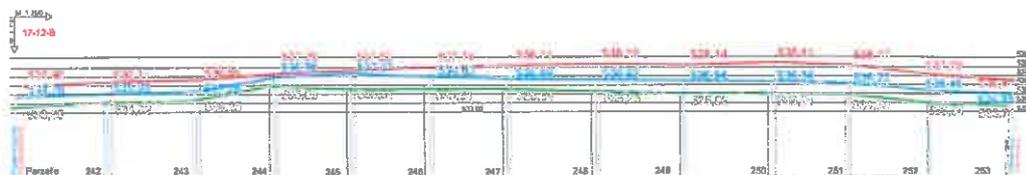
Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



(Luftbild Plangebiet - @geoportal der Städteregion Aachen 8/2017)

Das führt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Rohren Nr. 5 zu Höhenunterschieden der überbaubaren Flächen von fast 5.00 m.



Anlage zum Bebauungsplan Nr. 5 - 2. Änderung „Branderheld“

ABWICKLUNG DER HÖHENPROFILE VORHANDENES GELÄNDE Ü. NN

(Höhenprofilplan s. auch Anlage vergrößert)



In der Ursprungsplanung setzte man in Hinblick auf die ortsübliche Bebauung eine eingeschossige Bebauung fest, die mit textlicher Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen von TH 4.20 m und FH von 7.50 m untermauert wurde.

Durch die enorme Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die seit der Zeit der Planaufstellung des Ursprungsplans bis heute vollzogen wurden, sind die Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Baustoffe von Wohngebäuden wesentlich höher worden. Dies führte dazu, dass vor allem Dach- und Wanddämmstoffe heute wesentlich dickere Dimensionen aufweisen als sie noch vor 10-15 Jahren haben mussten.

Es ist also davon auszugehen, dass die Rechtsverstöße im Bereich der überschaubar größeren Trauf- und Firsthöhen aufgrund dieses Sachverhalts ausgelöst wurden ohne dass die Bauherren sich dessen bewusst waren.

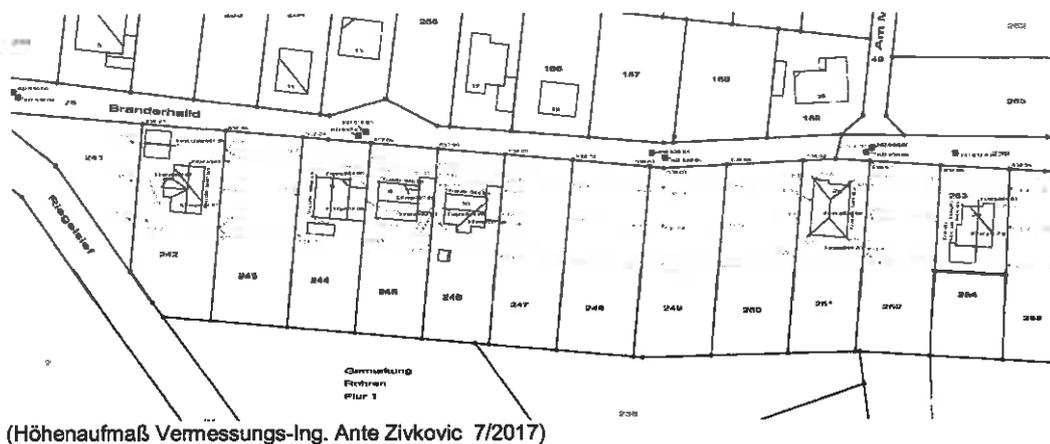
Die Geländeanschlüßungen vor allem in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude sind infolge der Außengestaltungen und Nutzbarmachung der



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

extremen Freiraum-Hanglagen insgesamt an allen bebauten Grundstücken durchgeführt worden. Eine Einschätzung, welche Anschüttung noch im Rahmen des §5- Landes BauO NRW – Abstandsflächen noch zulässig ist, konnte nur aufgrund einer örtlichen Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieur gemacht werden. Auch hier ist der überwiegende Teil dieser Geländeänderungen ohne Abstandsflächen nicht mehr zulässig.



2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 1.17 Hektar Dorfgebiet zur baurechtlichen Absicherung des Bestandes als auch zur konfliktfreien Genehmigung geplanter Gebäude zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“ 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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 „Brander Haid“ sichergestellt werden.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutzwässern 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 Landeswassergesetz 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.

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 genauso wenig erfolgen wie die Nutzung dessen zur thermischen Wärmegegewinnung.

2.6 Altlasten

Die Flurstücke 242 – 254, Flur 1, Gemarkung Rohren werden 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 Schaffung der Rechtssicherheit der Bebauung des Grundstücks durch die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser.

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Rohren Nr. 5– 2. Änderung „Branderheld“ 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, die bisherigen Festsetzungen fortzuschreiben

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Geschossigkeit festgesetzt, entsprechend der Ursprungs- und Umgebungsplanung.

Auf die weitere Festsetzung der Eingeschossigkeit wird künftig deshalb verzichtet, weil es für die städtebauliche Wirkung auf die Umgebung und für die Nutzungsintensität eines Gebäudes nicht relevant ist, wie viele Geschosse dieses beinhaltet. Moderne Bau- und Lebensformen lassen heute eine variantenreiche Architektur zu. Aufgabe der Bauleitplanung ist in diesem Zusammenhang, Regelungen zum städtebaulichen Bild und zur Wirkung zu schaffen.

Die innerhalb der Möglichkeiten der Baugesetzgebung wird nach § 9 Abs.3 die Höhenlage durch ein Geländekoordinat festgesetzt. Dies dient der Klarstellung der natürlichen Geländebezugshöhen. Die bisher festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden so verändert, dass die an den Bestandsgebäuden nicht eingehaltenen Höhen angepasst werden und die Bauten mit ihren verbesserten Dach- und Wanddämmstoffen noch innerhalb der künftigen Höchstgrenzen liegen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist damit insgesamt 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 entsprechend der Ursprungsplanung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Bauweise

Für das Plangebiet wird analog der umgebenden Bebauung entsprechend der Ursprungsplanung eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Höchstanzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Zur Begrenzung der Nutzeranzahl eines Gebäudes und der damit verbundenen Nutzungsintensität in Form von An- und Abfahrtverkehr, technische und verkehrliche Erschließung, Stellplatzanzahl und Lärmimmission ist entsprechend dem Ursprungsplan eine Festsetzung in dieser vorliegenden Planung getroffen worden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung “Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Deshalb sind in Einzelhäusern jeweils maximal 3 Wohneinheiten, in Doppelhaushälften maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Weiterentwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur in einem Wechsel aus Gebäuden und Freiflächen sind die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser mit 600 m², die Mindestgrößen der Baugrundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet werden sollen auf 400 m² festgesetzt worden. Dies entspricht ebenfalls der Ursprungsplanung.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Anpassung des Neubaugebiets an die historischen, durchgrünten Strukturen des Dorfes Rohren wurden im Ursprungsplan entlang aller Grundstücksgrenzen Rotbuchen- oder Hainbuchenschnitthecken mit den eifeltypischen Durchwachsern festgesetzt. Diese Pflanzmaßnahme dient neben der städtebaulichen Einbindung des Gebietes an das reich an Schnitt- und Windschutzhecken Rohren auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dieser wurde im Ursprungsplan durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und mit den Planvorgaben bilanziert. Die Festsetzungen hierzu wurden in die vorliegende Planung genauso übernommen wie Regelungen zu Einzelbaumpflanzungen, die pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche jeweils einen Baum verlangen.

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 Rohren Nr. 5 – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Die im Ursprungsplangetroffenen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur und Landschaft sind insgesamt und vollständig für diesen Teilbereich der 4. Änderung übernommen worden.

5. Hinweise

5.1 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.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

5.2 Gewässerschutz

Damit die Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern dargelegt wird ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Anforderungen ein Erschließungskonzept zu erstellen.

Dieses Konzept dient als Grundlage für Festsetzungen hinsichtlich des Gewässerschutzes im Bebauungsplan.

Aus der Ursprungsplanung ist das vorhandene Entwässerungskonzept übernommen worden.

Hierzu gehört die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich „Riegelsief“. Dieses dient der Aufnahme von anfallenden Niederschlagswässern, die im Plangebiet entstehen, soweit sie nicht auf den Grundstücken selbst entsorgt werden,

Die Ingenieurleistungen zur Planung und Ausführung dieses Beckens beauftragt. Der Genehmigungsantrag wird vom beauftragten Ingenieurbüro in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen erarbeitet und betrachtet sämtliche relevanten Einfluss Faktoren, insbesondere die Einleitungsmengen und Abflüsse, die im Plangebiet entstehen.

Das Gebiet wird bereits über ein Trennsystem entwässert. Auf Basis des vorhandenen Entwässerungskonzepts sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die nicht auf dem einzelnen Grundstück selbst gem. § 51a LWG behandelten abzuleitenden Niederschlagswässer sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Weiter sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betreiben. Keller und Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Die entsprechenden Wasserrechtlichen Erlaubnisse sind im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Ebenso ist für die thermische Nutzung des Erdbereiches oder/ und des Grundwassers sowie für die Ableitung von Baudrainagewasser eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich

5.3 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.

5.4 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 m³ auf- oder



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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.

5.5 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung Rohren wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren überarbeitet. Dies erfolgt zur Bereinigung der Eindeutigkeit der Festsetzungen. Da die Gestaltungssatzung eine Bedeutung auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen hat, ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.



GESTALTUNGSSATZUNG

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld“

Aufgrund des § 86 Abs. 1 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW- Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966) hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am _____ diese Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5 – 2. Änderung „Branderheld.“

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind Natursteinmauerwerk, Ziegel, Putz, Holz, Schieferverkleidungen oder Fassadenelemente, die nicht aus Kunststoff hergestellt sind, zu verwenden. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den vorgeschriebenen Materialien abgewichen werden.

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

3. Dachgestaltung

3.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer.

Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 30-45°.

3.2 Pultdächer nur, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden (s. Abb.1).

3.3 Bei Flachdächern gilt als maximale Höhe die zulässige Traufhöhe.

3.4 Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

3.5 Die Farbe der Bedachung bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz, anthrazit oder dunkelbraun zu wählen.

Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

3.6 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.

3.7 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.

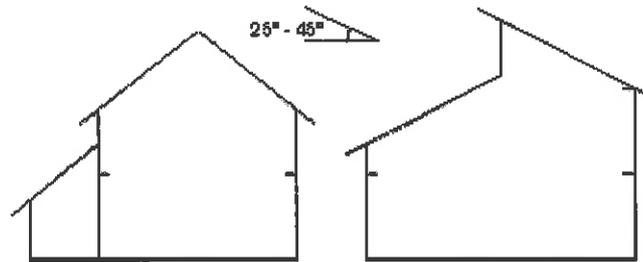


Abb.1

4. Gauben und Zwerchgiebel

4.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist. (s. Abb. 2)

4.2 Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

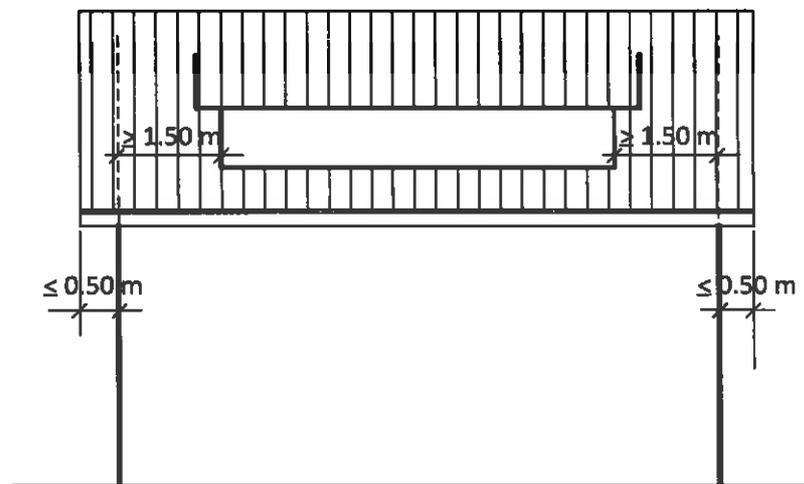


Abb.2

5. Einfriedungen

5.1 Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m entlang der Grundstücksgrenzen gestattet.

5.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig. Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.

5.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2,00 m Höhe und einer Tiefe von maximal 5,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

6. Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Ziff. 21 BauO NRW.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Monschau, den _____

Ritter
Bürgermeisterin