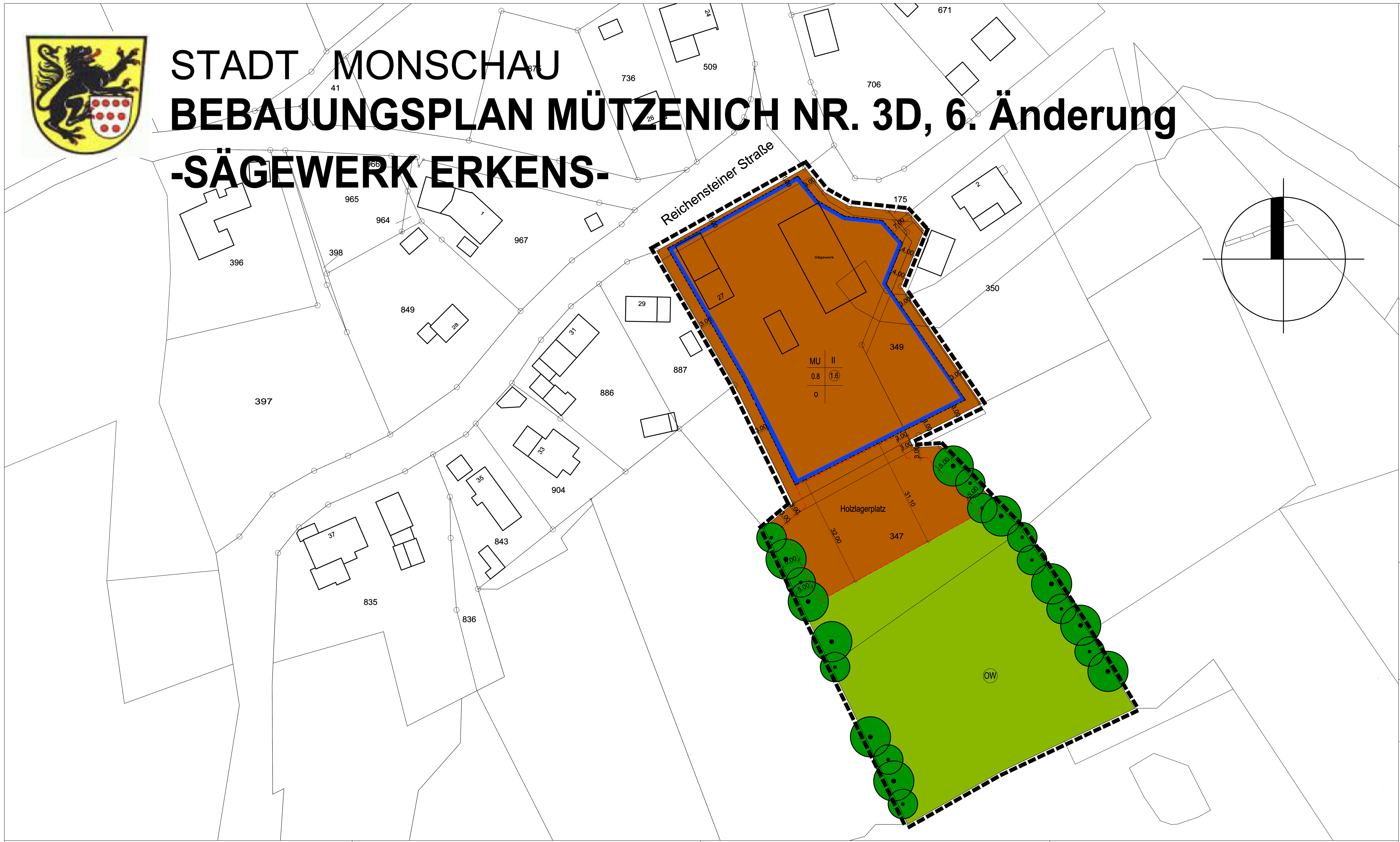
STADT MONSCHAU
BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3D, 6. Änderung
-SÄGEWERK ERKENS-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

- II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- 0.8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 1.6 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
- o — offene Bauweise

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung:
OW — Streuobstwiese

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Rotbuche
s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung Fläche Holzlagerplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a Bau NVO)

Von den nach § 6a Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

2. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1 Firsthöhen Hauptgebäude

Es ist eine Firsthöhe von maximal 12.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

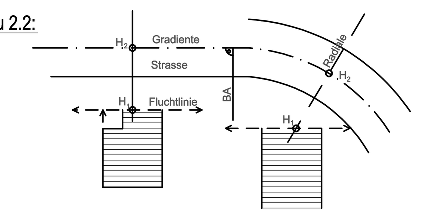
2.2 Höhe Fußboden

a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der 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 rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).

Skizze zu 2.2:



3. GRÜNFLÄCHEN MIT NEBENANLAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche ~~sind~~ *ist* eine untergeordnete Nebenanlage zur Tierhaltung bis zu einer *maximalen Grundfläche* ~~einer Gesamtfläche~~ von 70 m² und einer Höhe bis maximal ~~3.00~~ *4.50* m über mittlerem natürlichem Gelände zulässig.*

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Erhalten:

1. Rotbuchen
Die vorhandenen Rotbuchen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Versiegelung, von Anschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

2. Streuobstwiese
Die vorhandene Streuobstwiese ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung an den Nebenanlagen zu installieren. Dies gilt insbesondere für alle nach Ost, West und Süd abstrahlenden Beleuchtungen. Die Beleuchtungsanlagen müssen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° und eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund Ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000° Kelvin zu. Generell sind warmweiße Beleuchtungsmittel mit einem geringen Anteil an abgegebener UV-Strahlung zu wählen.

HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

(geändert nach Stellungnahme Städteregion Aachen - A63 im Rahmen der erneuten Offenlage, Schreiben vom 15.11.2023)

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdränagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Thermische Nutzungen:
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

Niederschlagswässer:
Die Ableitung der Niederschlagswässer ist entweder oberflächig zu versickern oder in den Straßenseitengraben einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen einzuholen.

Grundwässer:
Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone II. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch ein zeitweises Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.
Im Rahmen der Bauantragstellung ist der Antragsteller über die möglichen Trinkwasserbeeinträchtigungen im Wasserschutzgebiet zu belehren.

- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können. Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu informieren.
- Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.
- Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- und Treibstoffe verlieren.
- Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.
- Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten.
- Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Der Einbau von RCL-Material ist verboten.

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 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Weiter sind Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, als Stand der Technik zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

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 der Städteregion 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 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.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen- vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicherAusgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. FREIHALTEN VON SICHTFELDERN

An der Zufahrt des Plangebiets an der Landstraße L106 (Reichensteiner Straße) sind die Sichtfelder für die Anfahrtsansicht nach RASt 06-Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) dauerhaft freizuhalten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (ASP 1)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Freiraumplanung D. Liebert.

7. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, Stand: 26.02.2024

8. GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

9. EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME

Das mit dieser Planung einhergehende und über den zum Bebauungsplan gehörenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten Defizit in Höhe von 6 970 ÖW-Punkten ist extern auszugleichen.

Zuordnungsfestsetzung

Entfichtung
reich der Gemarkung Monschau, Flur 6, Flurstück 5 ist entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrags auf einer Flächengröße von ~~1175~~ *2324* m² eine Fläche, die heute als Fichtenschonung genutzt wird durch Entfernung des Fichtenbewuchses in einen standortgerechten Laubwald umzuwandeln. Die Maßnahme ist innerhalb von 18 Monaten durchzuführen. Eine weitere Entfichtung zur Entfernung des Fichtenjungaufwuchses ist nach 60 und nach 90 Monaten nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchzuführen.*

10. LEITUNGSSCHUTZ

Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Kommunikationsanlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten, damit Beschädigungen dieser Anlagen vermieden werden. Freigelegtes Trassenband darf weder entfernt noch verlegt werden, da es als Warnschutz auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen soll. Der vorgeschriebene Mindestabstand ist einzuhalten. Sollte dies wegen örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sein, so ist bei Näherungen ein Wärmeschutz bzw. bei Kreuzungen ein mechanischer Schutz zwischen den Kabeln einzubauen.
Vorhandene Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- *Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel: 0.30 m*
- *110-kV-Hochspannungsstromkabel: 1.00 m*
- *Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≤ 300: 0.50 m*
- *Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300: 0.80 m*

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen verzichten zu können- mehr als 2.50 m betragen.
Er darf grundsätzlich 1.00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlageverantwortlichen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorabgestimmt werden können.
*Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und dieVerfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.***

11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag.

* (geändert nach Stellungnahme Städteregion Aachen - A70 im Rahmen der erneuten Offenlage, Schreiben vom 15.11.2023)
** (geändert nach Stellungnahme der Regionetz im Rahmen der erneuten Offenlage, Schreiben vom 23.10.2023)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3D, 6. Änderung "Sägewerk Erkens" gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

2. Frühzeitige Beteiligung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom .... bis zum .... frühzeitig öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

3. Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 07.06.2022. beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom .... bis zum .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

4. 1. Erneute öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 29.08.2023 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 18.10.2023 bis zum 22.11.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4a Abs. 3BauGB beteiligt.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

5. 2. Erneute öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 18.10.2023 bis zum 22.11.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

6. Satzungsbeschluss

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

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau am.................................. öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW - Gemeindeordnung für das Land NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666)
Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW- Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

8. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan 6. Änderung Mützenich Nr.3D -Sägewerk Erkens ist vom Stadtrat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ....übereinstimmt.

Monschau, den ....

....
(Bürgermeisterin)

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

19-06-B

Anlage:

1. Begründung mit Umweltbericht
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)

ÜBERSICHT

Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
MÜTZENICH NR. 3D
6. ÄNDERUNG
- Sägewerk Erkens -
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894

M 1 : 500

2. Erneute Offenlage

Bau- und Planungsausschuss am 23.04.2024