



## A. SACHVERHALT

Anlass für die 12. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B „Wohnanlage Zentrum“ ist der Antrag eines Vorhabenträgers, zur Errichtung einer Wohnanlage mit Gewerbenutzung im unteren Geschoss. Damit soll die Nachfrage nach kleinteiligen und barrierefreien Wohnungen mit einer begleitenden Gewerbenutzung für Serviceleistungen im Dorfzentrum ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“ umfasst mit den Grundstücken Flur 16, Flurstücke 623, 624 und 625, ein 4368 m<sup>2</sup> großes Gebiet im Zentrum der Ortslage Mützenich, an der Ortsdurchfahrtsstraße Eupener Straße (L 214) gegenüber des Kriegerdenkmals und in unmittelbarer Nähe zur Kirche.

Konkret sind 3 Wohngebäude mit insgesamt 35 „altengerechte“ Wohneinheiten und den dazugehörigen Stellplätzen geplant. Alle Wohnungen und Nutzungsbereiche werden barrierefrei erschlossen. 21 oberirdische Stellplätze befinden sich direkt an der Eupener Straße und werden auch von dieser erschlossen. Hier werden für Besucher und Kurzparker Stellplätze ausgewiesen. Die Stellplätze der Mieter und Nutzer liegen im rückwärtigen Bereich und sind über die Straße Im Schnellen Wind erschlossen. Hier befinden sich 8 weitere oberirdische Stellplätze sowie die Einfahrten für die 3 Tiefgaragen mit insgesamt 44 Stellplätzen. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs wird somit dem Ortszentrum entzogen. Durch die vorhandene Topografie (das Gelände fällt von der Eupener Straße ab) werden die Tiefgaragen ohne Rampen „ebenerdig“ erschlossen.

Mögliche Konflikte die durch Lärmbelästigung von der vorliegende Planung und dem damit verbundenen Neubau der Wohnanlagen mit Tiefgarage ausgelöst werden, sind im Rahmen eines beiliegenden Lärmschutzgutachtens untersucht worden.

Die Immissionsbelastungen durch die Nutzung der Tiefgarage sind unter Berücksichtigung der Belastungszahlen in der vorliegenden Situation konfliktfrei zu realisieren. Die als ortsüblich zu bezeichnenden Belastungen (Fahrzeuggeräusche) treten bereits heute an gleicher Stelle auf.

Durch den geplanten Baukörper werden Verkehrslärmbelastungen der Eupener Straße durch Abschirmung in Richtung der Straße Im Schnellenwind erheblich gemindert. Die durch das Planvorhaben ausgelösten Steigerungen der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen, ist insgesamt in einer unbedenklichen Größenordnung. Das Planvorhaben hat keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld.

Zum vorliegenden Planentwurf liegt ein Entwässerungskonzept vor, welches die Grundlage für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet bildet.

Hierin wurde sowohl der Umgang und die Ableitung des Oberflächenwassers der neu zu versiegelnden Flächen im Plangebiet als auch der Umgang und die Entsorgung der zusätzlich anfallenden Schmutzwässer untersucht. Das Entwässerungskonzept liegt den Unterlagen bei.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 12. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Dennoch ergibt sich mit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 auf 0.6 ein gegenüber den Ausweisungen der rechtsgültigen Planung erhöhter Versiegelungsgrad, den es auszugleichen gilt.

Die im Plangebiet vorhandene Situation mit einer Fettweide ist unmaßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden ausschließlich die Veränderungen gegenüber den z. Zt. rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B. Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Schnitthecken festgesetzt worden. Damit ist der, durch die Erhöhung der

Grundflächenzahl (GRZ) einhergehende erhöhte Versiegelungsgrad auf dieser Fläche ausgeglichen. Die als textliche Festsetzungen formulierten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend umgehend nach Fertigstellung der Bauabschnitte in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Untersuchungen der Stufe I durchgeführt. Das Gutachten liegt den Unterlagen ebenfalls bei. Um eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen zu verhindern (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), sind alle Rodungsarbeiten zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Die ökologische Funktion der potenziell zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch das Umland aufrechterhalten werden.

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Diese Voraussetzungen erfüllt der Vorhabenträger und sieht sich in der Lage, den genannten Verpflichtungen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, nachzukommen.

Aus diesen Gründen und weil ein bereits weitgehend konkretisiertes Bauvorhaben Anlass der Bauleitplanung ist, soll der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“ aufgestellt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist den Unterlagen beigelegt. Der Durchführungsvertrag wird rechtzeitig zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigelegten 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**

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.

  
(Ritter) *cast*

  
(Boden) 26/10/16

### Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 12. Änderung

Begründung

Digital auf Datenträger

Vorhaben- und Erschließungsplan

Schallschutzgutachten

Entwässerungskonzept

ASPI

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich (§ 12 und 13a BauGB) Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 08. November 2016**

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

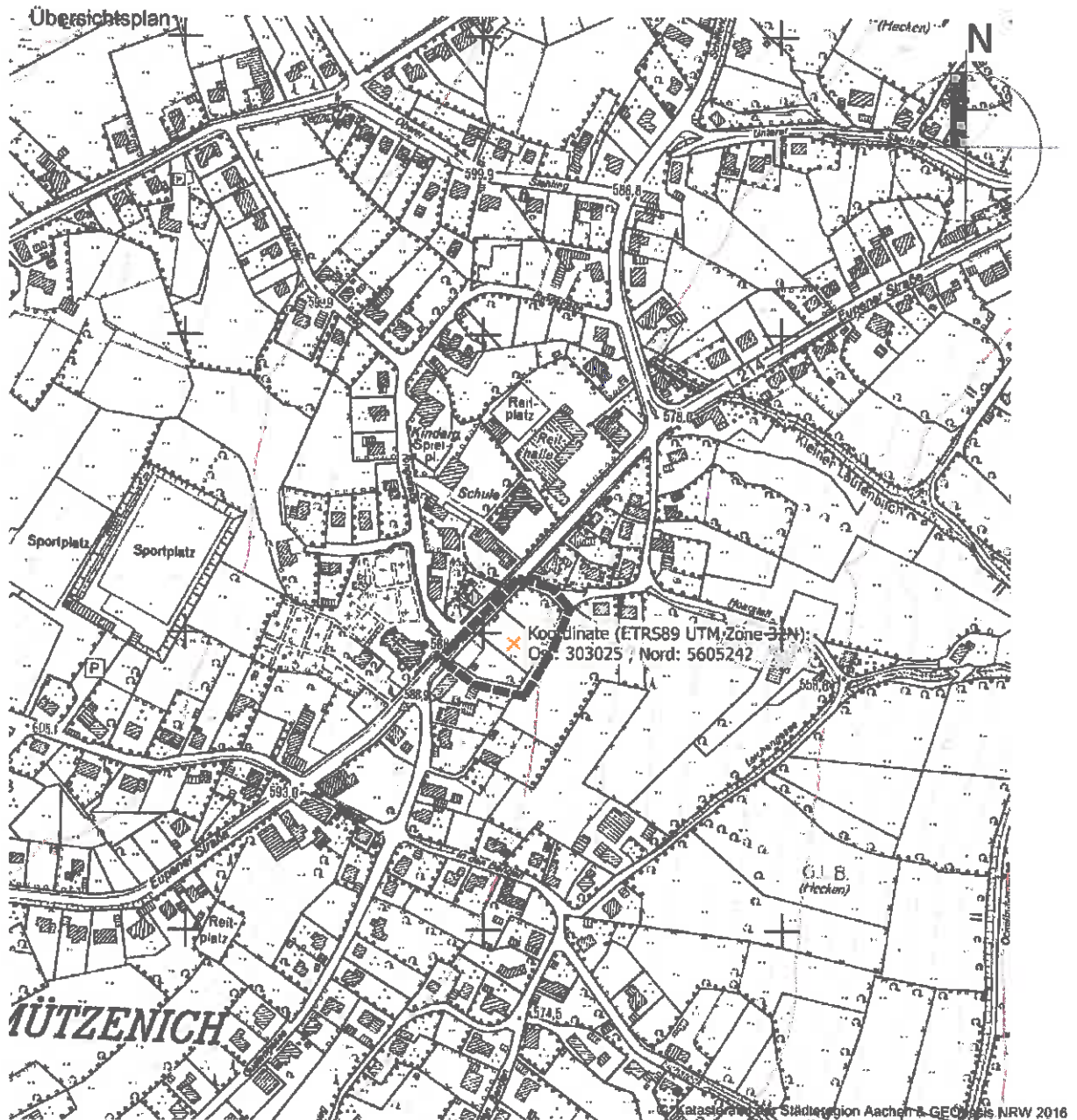
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B**
  - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung  
„Wohnanlage Zentrum“**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**
  - 7. Durchführungsvertrag**
  - 8. Vorhaben – und Erschließungsplan**



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

## 1. Übersichtsplan





## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

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





# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

### 3. Planverkleinerung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“







# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

### 4. Planzeichenerklärung

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### Art der baulichen Nutzung

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



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

##### Mass der baulichen Nutzung

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

0.6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

①.2 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Attika  
z.B. 593.50 ü.N.N. Höchstmaß Oberkante Attika in NN

FD  
z.B. 586.50 ü.N.N. Höchstmaß Oberkante Flachdach in NN

##### Bauweise, Baugrenzen

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



Baulinie (§ 23 .2 BauNVO)



Baugrenze (§23.3 BauNVO)



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

### Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen: Bäume s. auch Textl. Festsetzungen



Anpflanzen: Hecken s. auch textliche Festsetzungen

### Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Nebenanlagen  
Zweckbestimmung: PKW-Stellplatz



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
s. auch Hinweise  
(§ 5 Abs.2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

400,00

nachrichtlich: natürliche Geländehöhe über NN



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### 5. Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 12. Änderung  
„Wohnanlage Zentrum“

#### 1. Zulässige Vorhaben (gem. § 12 Abs. 3a i. V. mit § 9 Abs.2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

##### 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 forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Oberkanten Attiken und Flachdächer mit einer Angabe in N.N. festgesetzt.

#### 4. Bauweise, Baugrenzen

##### 4.1 Balkone

Balkone sind außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von 2.20 m zulässig.

##### 4.2 Dächer und Staffelgeschosse

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Ein zulässiges Geschoss über einem zweiten Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

#### 5. Stellplatznachweis (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem.§ 9(4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW)

Je Wohneinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für Gewerbeflächen ist je 30-40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Stellplatz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### 6.1 Heckenpflanzung zu benachbarten Baugrundstücken

Entlang der nord-östlichen und nord-westlichen Grundstücksgrenzen sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes unverzüglich nach Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte Rotbuchen-Schnitthecken bis zu einer Höhe von maximal 2.00 m hochzuziehen. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen

### 6.2 Einzelbaumpflanzungen entlang der Eupener Straße

Entlang der Eupener Straße sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes unverzüglich nach Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte Solitäräume einheitlich einer Sorte gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. In der Anwuchs Phase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Berg-Ulme	Ulmus montana

Pflanzqualität: StU: 8-10 cm, mit Ballen

## 7. Maßnahmen für den aktiven und passiven Schallschutz

### 7.1 Tiefgarage oberirdische Stellplätze

Die Fahrbahn querende Regenrinnen sind zu vermeiden bzw. bei der Bauausführung in einer geräuschkindernden Bauweise (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein-/ bzw. Ausfahrt. Die Toranlage hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

### 7.2 Schalldämmmaße für Außenbauteile

Für den erforderlichen passiven Schallschutz wird im gesamten Plangebiet auf Basis der in MD-Gebieten zulässigen Lärmbelastung der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Bei entsprechendem Nachweis nach DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes kann im Rahmen der Bauantragstellung von den pauschalen Festsetzungen zum Lärmpegelbereich und den daraus resultierenden Schalldämmmaßen der Fassaden abgewichen werden.

Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sind nach DIN 4109 zu ermitteln. Bei Wohnungen sind Kochküchen, Bäder und Hausarbeitsräume davon ausgenommen.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

Bei der Auswahl der Schallschutzklassen der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüfter und Rollladenkästen) ist die VDI-Richtlinie VDI 2719 /6/ heranzuziehen. Bei der Auswahl der Fenster (mit Prüfzeugnis) ist ferner noch ein 2 dB-Vorhaltemaß zu berücksichtigen, wenn auf einen messtechnischen Nachweis im eingebauten Zustand im Bau verzichtet werden soll.

### HINWEISE

#### 1. Bodendenkmale

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

#### 2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Alle anfallenden Oberflächenwasser werden gedrosselt über einen im Plangebiet vorgesehenen Rückstaukanal in das, parallel der Gemeindestraße „Schnellenwind“ verlaufende, namenlose Gewässer einzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

#### 3. Altlasten

Teile des Flurstücks 625 werden im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort „Tankstelle Eupener Straße“ unter der Nummer 5403/0051 geführt.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss dem Umweltamt der Städteregion Aachen eine Gefährdungsabschätzung für diesen Bereich vorgelegt werden.

Die Untersuchungen diesbezüglich sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Gefährdungsabschätzung ist von einem/ einer anerkannten sachverständigem, unabhängigen Gutachter/in durchzuführen.

#### 4. Geologie

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

#### 5. Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (ASP I), Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: 7/2016)

#### 6. 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**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

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

---

in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### **7. Schalltechnisches Gutachten**

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert eine Schalltechnische Stellungnahme, Gutachten-Nr. 2016-1473 Büro Szymanski & Partner, Stolberg.

### **8. Gestaltungssatzung**

Die im Bereich der Ortslage allgemein geltende Gestaltungssatzung gilt für den Bereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

### **9. Durchführungsvertrag**

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag.

### **10. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, Planindex  
30.08.2016 NBP-Architekten, Roetgen.

Monschau, den 08.November 2016

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter



## **Stadt Mönchau**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

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

---

## **6. BEGRÜNDUNG**

- Inhalt:**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
    - 1.1 Anlass und Ziel
    - 1.2 Planaufstellungsverfahren
    - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
    - 1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
    - 2.5 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld
    - 2.6 Immissionsschutz
    - 2.7 Ver- und Entsorgung
    - 2.8 Entwässerung
    - 2.9 Grundwasser
    - 2.10 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 PKW-Stellplätze
  
  - 4. Umweltbelange**
  
  - 5. Hinweise**
    - 5.1 Bodendenkmale
    - 5.2 Gewässerschutz
    - 5.3 Altlasten
    - 5.4 Geologie
    - 5.5 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (ASP)
    - 5.6 Bodenschutz
    - 5.7 Schalltechnisches Gutachten
    - 5.8 Gestaltungssatzung
    - 5.9 Durchführungsvertrag
    - 5.10 Vorhaben- und Erschließungsplan



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Baunutzungsverordnung (Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** 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. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 12. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B „Wohnanlage Zentrum“ ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Verdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

Hier möchte der Vorhabenträger eine Wohnanlage mit Gewerbenutzung im unteren Geschoss errichten, die der Nachfrage nach kleinteiligen und barrierefreien Wohnungen Rechnung trägt und eine begleitende Gewerbenutzung für Serviceleistungen im Dorfzentrum ermöglicht.

Die Stadt Monschau unterstützt diese Städtebauliche Entwicklung, da die Ortslage bislang über kein deutlich ablesbares Dorfzentrum verfügt und das Vorhaben in seiner Konkretheit zur Zukunftsfähigkeit und dörflichen Stärkung des erweiterten Wohn- und Dienstleistungsangebotes beitragen kann.

Das Baugebiet liegt im Zentrum und erfasst drei Parzellen nord-östlich der Ortsdurchfahrtsstraße Eupener Straße (L 214) gegenüber einem Kriegerdenkmal und in unmittelbarer Nähe zur zentralen Kirche.

Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Am 08.11.2016 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des Vorhabenträgers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB eingeleitet werden.

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger





## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Diese Voraussetzungen erfüllt der Vorhabenträger und sieht sich in der Lage, den genannten Verpflichtungen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, nachzukommen.

Aus diesen Gründen und weil ein bereits weitgehend konkretisiertes Bauvorhaben Anlass der Bauleitplanung ist, hat sich die Stadt Monschau entschieden, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“ gemäß § 12 i. V. m. § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

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

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

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

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

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

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“ umfasst in der Gemarkung Mützenich, Flur 16, die Flurstücke 623, 624 und 625 ein insgesamt 4368 qm großes Gebiet im Zentrum der Ortslage von Mützenich.

Das Gebiet grenzt östlich an ein bebautes Grundstück und an Wiesenfläche, südlich an ein bebautes Grundstück und westlich und nördlich an Verkehrsflächen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B „Wohnanlage Zentrum“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 475, Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Osten Teil aus Parzelle 686 und 687, Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Süden Parzelle 626, Flur 16, Gemarkung Mützenich.
- im Westen Parzelle 42, Flur 16, Gemarkung Mützenich.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch Verkehrsfläche, die Gemeindestraße „Im Schnellenwind“.
- im Osten durch Verkehrsfläche, „Eupener Straße“ (L214).
- im Süden durch einem Wohnhaus und Garage bebauten Grundstück.
- im Westen durch Verkehrsfläche, „Eupener Straße“ (L214).

### 1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 3B der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt südöstlich an die Eupener Straße. Konkret sind 3 Wohngebäude mit insgesamt 35 „altengerechte“ Wohneinheiten und den dazugehörigen Stellplätze geplant. 21 oberirdische Stellplätze befinden sich direkt an der Eupener Straße und werden auch von dieser erschlossen. Eine weitere Erschließung erfolgt im rückwärtigen Bereich über die Straße Im Schnellen Wind. Hier befinden sich 8 weitere oberirdische Stellplätze sowie die Einfahrten für die 3 Tiefgaragen mit insgesamt 44 Stellplätzen. Durch die vorhandene Topografie (das Gelände fällt von der Eupener Straße ab) werden die Tiefgaragen ohne Rampen „ebenerdig“ erschlossen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Eupener Straße sind Flächen für den Allgemeinbedarf (Kirche, Denkmal, Gemeindehaus und Schule) ausgewiesen. An beiden Seiten entlang der Eupener Straße befinden sich weitere Wohngebäude. An die Rückseite des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 686). Östlich im Bereich der rückwärtigen Erschließung grenzt das Flurstück 687 an das Plangebiet.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit dem Wohngebäude Im Schnellen Wind 10. Der mögliche Immissionskonflikt zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich aus der intensivierten Nutzung durch Pkw des rückwärtigen Grundstücksbereiches im Wesentlichen erfolgt im Rahmen des Vorhabens eine Anpassung der Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes an die aktuell projektierte Wohnnutzung.

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 0.44 Hektar Dorfgebiet für eine Wohnanlage im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B – 12.Änderung „Wohnanlage Zentrum“ 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.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

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 grenzt östlich an die Gebietsabgrenzung des im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Landschaftsschutzgebiets.

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

### 2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Als Grundlage und Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B – 12.Änderung „Wohnanlage Zentrum“ sind die Entwurfsplanungen des Vorhaben- und Erschließungsplans des Büros NBP-Architekten, Roetgen mit Planindex 30.08.2016 fester Bestandteil des Bebauungsplans.



Das geplante Zentrum „Venngarten“ liegt zentral an der Eupener Straße in Monschau-Mützenich und ergänzt durch seine öffentlich orientierten Außenräume sowie eine Fassung der z.Zt. unbebauten, talseitigen Straßenflanke das Ortszentrum im Bereich der Kirche St. Bartholomäus, der katholischen Grundschule und dem Kriegerdenkmal.

Das Zentrum umfasst drei mehrgeschossige Solitärbaukörper mit einem Staffelgeschoss die über ein hangseitig eingegrabenes Tiefgeschoss optional verbunden sind. Die einzelnen Baukörper sind bewusst mit Abstand und quer zur Eupener Straße angeordnet. Die hierdurch entstehenden Freiräume schaffen neue Aufenthaltsbereiche und erlauben weiterhin „Durchblicke“ in die freie Eifellandschaft und in den Dorfkern.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### 1. Erschließungskonzept

Die Haupt-Zuwegung zu den Eingängen erfolgt von der Eupener Straße aus. Hier werden für Besucher und Kurzparker Stellplätze ausgewiesen. Alle Wohnungen und Nutzungsbereiche werden barrierefrei erschlossen.

Die Stellplätze der Mieter und Nutzer liegen in einem Tiefparkdeck und werden rückwärtig über die Zuwegung „Im Schnellenwind“ erschlossen. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs wird somit dem Ortszentrum entzogen.

Die Bushaltestelle an der Eupener Straße soll für den ÖPNV erhalten bleiben.

#### Nutzungskonzept

Das Wohnzentrum beinhaltet sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, wobei grundsätzlich alle im Dorfgebiet ausgewiesenen Nutzungen möglich sind.

#### Freiflächenplanung

Entlang der Eupener Straße ist beabsichtigt, Baumpflanzungen zur Durchgrünung und Verschattung der oberirdischen Stellplätze vorzunehmen.

Entlang der Seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu den privaten Nachbarflächen ist geplant, die Grundstücke durch ortstypische Rotbuchenhecken einzufassen. Die straßenseitigen Hof- und Aufenthaltsbereiche werden mit einer Mischung aus durchgrünten, und befestigten Flächen gestaltet.

### 2. Architekturkonzept

#### Konstruktion

Wärmeschutz: Die Gebäude werden entsprechend den Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) errichtet.

Schallschutz: Schallschutzanforderungen entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten.

Gründung / Keller: Die Gründung wird nach Statik und Bodengutachten ausgeführt.  
Der Keller wird voraussichtlich aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gem. Statik und Boden-, Gründungsgutachten erstellt.

Tragwerk/ Außenwände: Massivkonstruktion aus Stahlbeton und Mauerwerk.

Dach: Flachdach als Warmdachkonstruktion

Dachabdichtung: Flachdachabdichtung als Warmdach. Wärmedämmung gem. EnEV-Nachweis mit Gefälle.

Decke Tiefgarage Die nicht überbauten Tiefgaragendecken werden als begeh-



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

(TG): und nutzbare Freianlage gestaltet

Entwässerung: Schmutz- und Regenwasserentsorgung der baulichen Anlagen und der Dächer und Freianlagen gemäß dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Entwässerungskonzept des Ingenieurbüro Berg & Partner.

### **3. Äußere Gestaltung**

Außentüren / Fenster: Aluminium- oder Kunststoffelemente in angemessenen und in die Umgebung passenden Farben z.B. grau oder weiß

Geländer/Balkone/  
Dachterrassen: Schlosserkonstruktionen

#### **2.5 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Mützenich – Plangebietsumfeld**

Aufgrund gleicher Gebietsausweisungen zur östlich gelegenen Nutzung als Dorfgebiet treten keinerlei Störfaktoren auf, die mit der umliegenden Nutzung nicht vereinbar wären. Die zusätzliche Wohn- und Gewerbenutzung wird der Ortslage weitere Nachfrage für die vorhandene wirtschaftliche, kulturelle und gesellschaftliche Infrastruktur liefern und sie damit stärken.

#### **2.6 Immissionsschutz**

##### 2.6.1 Grundlagen

Durch die Bauleitplanung ist es möglich, die nach Bedeutung und Ermessen der Fachbehörden und Gutachter relevanten Gegebenheiten für ein Plangebiet zu würdigen. Mögliche Auswirkungen und Konflikte durch die vorliegende Planung ausgelöst durch den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage werden im Rahmen des beiliegenden Fachgutachtens gewürdigt.

Zur Vermeidung von Lärm ist bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (z.B. § 50 BImSchG) der Lärmschutz angemessen zu berücksichtigen. Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot zu beachten.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine lärmrelevante „Fernwirkung“ im angrenzenden Verkehrsnetz der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsentwicklung kann bei der vorliegenden Größenordnung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Detaillierte Untersuchungen sind aus sachverständiger Sicht nicht angezeigt.

Es werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3B – 12.Änderung die nach Umsetzung der im Plangebiet projektierten Nutzung zu erwartenden



## **Stadt Monschau**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

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

---

Immissionsbelastungen durch die Tiefgarage an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und falls erforderlich Anforderungen an den aktiven Schallschutz dimensioniert werden.

Aufgrund der direkten Lage an einem Verkehrsweg sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /1/ zu bestimmen. Eine Dimensionierung von aktiven Lärmschutzanlagen innerhalb des Plangebietes ist situationsbedingt nicht zu realisieren und nicht Bestandteil der Untersuchung. Grundlage der Prognose zur Belastung der vom Antragsteller projektierten Stellplatznutzung sind die Empfehlungen aus der Tabelle 33 der bayrischen Parkplatzlärmstudie (BPLS 2007) /11/. Grundlagen der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm ausgelöst durch das Vorhaben sind entsprechend daraus abgeleitet.

Im Rahmen der Abwägung sind seitens der Verwaltung die für die Immissionsbelastung zu Grunde gelegten Annahmen auf Plausibilität zu prüfen und die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Festsetzungen im Plangebiet abzusichern.

Der mögliche Immissionskonflikt zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich aus der intensivierten Nutzung durch Pkw des rückwärtigen Grundstücksbereiches.

Ein Immissionskonflikt im Zusammenhang mit der möglichen Steigerung der Verkehrsbelastung im angrenzenden Verkehrsnetz ausgelöst durch die Nutzungen im Plangebiet ist grundsätzlich zu verneinen, da alle Flächen im Plangebiet planungsrechtlich bereits als MD ausgewiesen sind und eine entsprechenden Verkehrsgenerierung berücksichtigt / zulässig ist. Eine relevante Verkehrsgenerierung wie z.B. in SO-Gebieten, die mit der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel verbunden ist, kann im vorliegenden Fall bei der projektierten Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Im Wesentlichen erfolgt im Rahmen des Vorhabens eine Anpassung der Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes an die aktuell projektierte Wohnnutzung.

#### **2.6.2 Bewertung der Rechenergebnisse**

Die höchsten durch das Vorhaben ausgelösten Belastungen ergeben sich lagebedingt an der rückwärtigen Erschließung am Immissionsort I-03 Im Schnellenwind 9. In der Rasterlärmkarte nach Anlage 8.4 des beigefügten Gutachtens ist dieser Zusammenhang anschaulich dargestellt. Pegel bestimmend sind die Immissionsanteile der Zufahrt. Alle weiteren Emittenten sind lagebedingt von untergeordneter Bedeutung. Die für die maßgeblichen Immissionsorte bestimmenden Ausbreitungsbedingungen in dem verwendeten Rechenmodell sind ausreichend überschaubar, sodass mögliche Fehler bei einer Plausibilitätsprüfung der in Anlage 8.10 bis 8.12 dokumentierten Berechnungen erkannt werden. In Verbindung mit den vorgenannte Sicherheiten sind mögliche Abweichungen, die zu relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen, nicht zu erwarten. Der verwendete Emissionsansatz basiert auf umfangreichen Messungen und berücksichtigt entsprechende Varianzen. Bei üblichen Verhaltensweisen sind



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

relevante Abweichungen nicht zu besorgen.

Der Beurteilungspegel bei dem prognostizierten Betrieb unterschreitet an dem für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsort den Immissionsrichtwert für Dorfgebiet im Tageszeitraum um mindestens 5 dB(A) und in der lautesten Stunde der Nacht um mindestens 3 dB(A). Das Maß der Unterschreitungen ermöglicht weitere Emissionen. In der vorliegenden Situation ist für den maßgeblichen Immissionsort I-02 keine relevante Vorbelastung zu berücksichtigen. Bei der aus sachverständiger Sicht in der konkreten Situation anzunehmenden Größenordnung der Vorbelastung sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung nicht zu besorgen.

Aufgrund der dem Vorhaben zuzuordnenden Verkehrsgenerierung auf den angrenzenden Straßenzügen sind die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs der Tiefgaragennutzer auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht geeignet, die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV zu überschreiten. Es sind somit keine Maßnahmen zur Verminderung der zurechenbaren Verkehrsgläusche erforderlich. Prognoseszenarien, die zu einer grundsätzlich anderslautenden Beurteilung führen, sind in der vorliegenden Situation aus sachverständiger Sicht nicht zu erwarten.

### 2.6.3 Maßnahmen für den aktiven und passiven Schallschutz

#### • Tiefgarage oberirdische Stellplätze

Die Fahrbahn querende Regenrinnen sind zu vermeiden bzw. bei der Bauausführung in einer geräuschkindernden Bauweise (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein-/ bzw.

Ausfahrt. Die Toranlage hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

#### • Schalldämmmaße für Außenbauteile

Für den erforderlichen passiven Schallschutz ist im gesamten Plangebiet auf Basis der in MD-Gebieten zulässigen Lärmbelastung der Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Die textlichen Festsetzungen müssen ermöglichen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis nach DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes von den pauschalen Festsetzungen zum Lärmpegelbereich und den daraus resultierenden Schalldämmmaßen der Fassaden abgewichen werden kann. Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sind nach DIN 4109 zu ermitteln. Bei Wohnungen sind Kochküchen, Bäder und Hausarbeitsräume davon ausgenommen. Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind in der Regel die Beurteilungspegel für den Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) der kumulierten Lärmquellen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) zugrunde zu legen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) für Reflexionen



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

vor der Fassade zu addieren sind. Die so ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind in den Tabellen unter Ziffer 3.3 des Gutachtens ausgewiesen; sie wurden den entsprechenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Tabelle 8 zugeordnet.

Lärmpegelbereiche in Verbindung mit der Nutzungsart bestimmen das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils (Tab. 8 DIN 4109).

Bei der Auswahl der Schallschutzklassen der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüfter und Rollladenkästen) ist die VDI-Richtlinie VDI 2719 /6/ heranzuziehen. Bei der Auswahl der Fenster (mit Prüfzeugnis) ist ferner noch ein 2 dB-Vorhaltemaß zu berücksichtigen, wenn auf einen messtechnischen Nachweis im eingebauten Zustand im Bau verzichtet werden soll.

### 2.6.4 Zusammenfassende Beurteilung

Die projektierten Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind bei Berücksichtigung des Standes der Technik (bei möglichen technischen Anlagen) in der vorliegenden Situation grundsätzlich gebietsverträglich.

Eine detaillierte Untersuchung dieser Emissionen ist aus sachverständiger Sicht nicht.

- Die projektierten Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind bei Berücksichtigung des Standes der Technik (bei möglichen technischen Anlagen) in der vorliegenden Situation grundsätzlich gebietsverträglich. Eine detaillierte Untersuchung dieser Emissionen ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.
- Die Schallübertragung innerhalb des Gebäudes wird im Rahmen des rechnerischen Nachweises zum Schallschutz durch die DIN 4109 geregelt. Die relevanten Emissionen im Freien reduzieren sich auf die Stellplatznutzung. Die Anzahl und die Lage der gewerblich genutzten Stellplätze ist in Verbindung mit einer Nutzungseinschränkung im Nachtzeitraum (zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr) auf Basis unserer Berechnungen gleichfalls unbedenklich. Eine zusätzliche Nutzungen dieser Stellplätze im Nachtzeitraum durch Anwohner oder deren Besucher ist unabhängig von der gewerblichen Nutzung im Tageszeitraum zulässig.

Die Immissionsbelastungen durch die Nutzung der Tiefgarage sind unter Berücksichtigung der Belastungszahlen der BPLS in Verbindung mit dem verwendeten Emissionsmodell in Anlehnung an TA Lärm in der vorliegenden Situation konfliktfrei zu realisieren. Die als ortsüblich zu bezeichnenden Belastungen (Fahrzeuggeräusche) treten bereits heute an gleicher Stelle auf. Durch den geplanten Baukörper werden am maßgeblichen Immissionsort I-03 Verkehrslärmbelastungen der Eupener Straße durch Abschirmung erheblich gemindert. Die durch das Planvorhaben ausgelösten Steigerungen der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ist insgesamt in einer unbedenklichen Größenordnung.





## Stadt Monschau

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

Das Planvorhaben hat keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld, weder durch außergewöhnliche Reflexionen noch durch die Verkehrsgenerierung. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen sind aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen unbedenklich.

(Quelle: Gutachten 2016 1473 Dr. Szymanski & Partner , Stolberg)

### 2.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Eupener Straße sichergestellt werden. Bisher befinden sich keine Hausanschlüsse der verschiedenen Medien auf den drei Plangebietsparzellen. Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes

Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut § 51a 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, sodass die Anforderungen aus § 51a LWG vollumfänglich zu beachten sind. Eine Grundlagenermittlung im Vorfeld der Planaufstellung im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Entwässerungsplanung durch das Ing.-Büro Berg & Partner hat einen Lösungsvorschlag in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen erarbeitet.

Lösungsmöglichkeiten dieser Anforderungen aufgezeigt. Die vorliegende Planung sieht nun vor, die Abwässer im Trennsystem zu entwässern. Dabei werden die Oberflächenwasser gemäß § 51 a LWG ortsnah über einen namenlosen Vorfluter

in den oberen Laufenbach eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße „Im Schnellenwind“ eingeleitet.

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



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

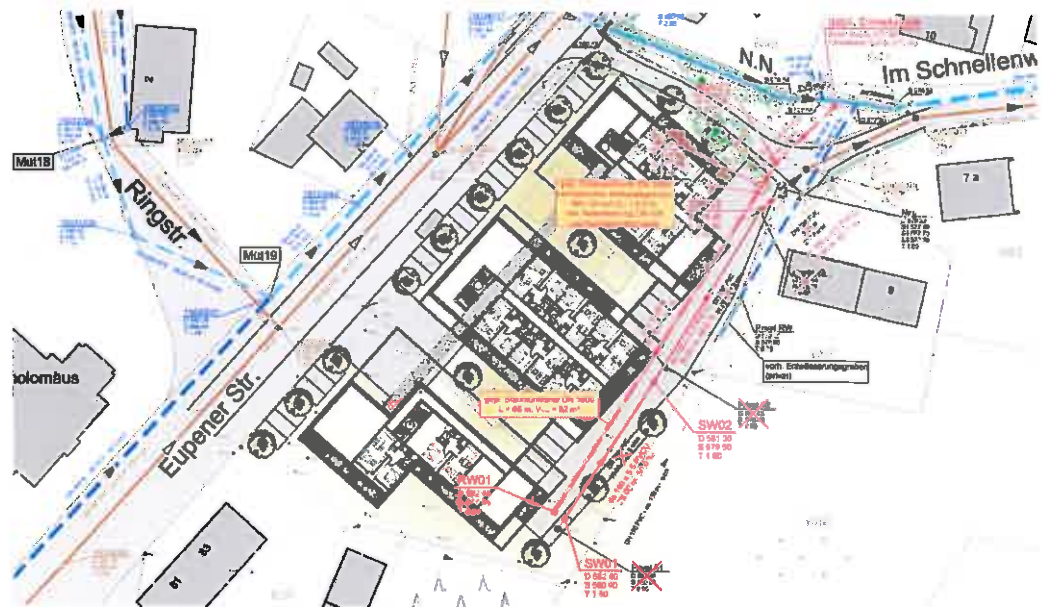
### 2.8 Entwässerung

Zu diesem vorliegenden Planentwurf liegt ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Berg & Partner vor, das die Grundlage für ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet bildet.

Hierin wird sowohl der Umgang und die Ableitung des Oberflächenwassers der neu zu versiegelnden Flächen im Plangebiet als auch der Umgang und die Entsorgung der zusätzlich anfallenden Schmutzwässer untersucht.

#### 2.8.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

In Monschau-Mützenich ist im Bereich der Eupener Straße (L 214) Ecke Im Schnellenwind die Errichtung der Wohnanlage „Wohnanlage Zentrum“ mit 34 Wohneinheiten geplant. Die Entwässerung des Planungsgrundstücks wird im Trennsystem vorgesehen. Für das anfallende Schmutzwasser ist eine satzungskonforme Entsorgung über den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Im Schnellenwind) vorgesehen.



Für das auf dem Planungsgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist die Einleitung in das neben dem Planungsgrundstück (entlang Im Schnellenwind – Hoarstatt) verlaufende namenlose Gewässer (mit Vorflut zum Gewässer „Kleiner Laufenbach“) vorgesehen. Das Regenwassernetz besteht im gesamten Ortsteil

Mützenich aus natürlichen und verrohrten Gewässern sowie zahlreichen offenen



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

und verrohrten Entwässerungsgräben die z.T. den öffentlichen Abwasseranlagen angehören (vgl. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Monschau 2011).

Das entwurfsverfassende Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH wurde von dem Vorhabenträger beauftragt, ein Entwässerungskonzept zu erstellen sowie die geplante Niederschlagswassereinleitung den a.a.R.d.T. sprechend zu planen.

### 2.8.2 Vorhandener Zustand

#### Oberfläche

Der Zufahrtbereich zum Planungsgebiet (hier Im Schnellenwind) weist eine Asphaltoberfläche auf. Die Planungsfläche ist unbefestigt und wurde bislang als Weidefläche genutzt.

#### Entwässerung

Im Schnellenwind befindet sich ein Schmutzwasserkanal aus PVC- bzw. Steinzeug Rohren mit 250 mm Durchmesser.

Entlang der südöstlichen Flanke der Planungsfläche verläuft ein stillgelegter (bzw. nicht im Betrieb befindlicher) SW-Privatkanal. Der private SW-Kanal diente bis zum Frühjahr 2016 zur Entwässerung der Häuser 81 und 83 (Eupener Straße). Im Frühjahr 2016 haben die Eigentümer eine neue Leitung auf den Flurstücken 686 und 687 errichtet. Im dem Zusammenhang hat die Stadt Monschau Im Schnellenwind einen neuen SW-Anschlussschacht unmittelbar an den Grenzen zu den Flurstücken 687 und 623 (Planungsfläche) errichtet. Der geplante SW-Anschluss erfolgt an den vorgenannten SW-Anschlussschacht Im Schnellenwind .

Das RW-Netz besteht im gesamten Ortsteil Mützenich aus natürlichen und verrohrten Gewässern sowie zahlreichen offenen und verrohrten Entwässerungsgräben die z.T. den öffentlichen Abwasseranlagen angehören. Im Zufahrtbereich zum Planungsgrundstück verläuft entlang Im Schnellenwind ein namenloses Gewässer. Für das auf dem Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwasser ist die gedrosselte Einleitung in das namenlose Gewässer vorgesehen.

### 2.8.3 GEPLANTE KANALISATIONSANLAGEN, ENTWÄSSERUNG

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### **SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Zur Ableitung des Schmutzwassers ist im Südosten der Planungsfläche die Errichtung von drei SW-Haltungen da 160 x 5,5 mm aus PVCU vorgesehen. Die Schachtbauwerke werden als Regelschächte DN 1000 aus Beton errichtet. Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgt über den im Frühjahr 2016 von der Stadt Monschau errichteten Anschlusschacht. Der vorhandene SW-Privatkanal kann aus höhentechischen Gründen nicht genutzt werden und wird im Zuge der Tiefbaumaßnahme zurückgebaut.

#### Bemessungsgrundlagen Schmutzwasser

Zur Ermittlung des Schmutzwasserabflusses wurden folgende Berechnungsparameter festgelegt:

- Geplante Wohneinheiten (WE): 34 (gemäß Auskunft der NBP Architekten)
- Ansatz: 4 Einwohner (E) / Wohneinheit 4 E x 34 WE = 136 Einwohner
- Wasserverbrauch: 150 l/(E x d)
- Stündlicher Spitzenabfluss  $Q_{h,max}$ : als 1/10 Anteil des täglichen Abflusses  $Q_d$
- Fremdwasseranfall (hier Tagwasser) QF: 10 %

### **REGENWASSERENTSORGUNG**

Für das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist die Einleitung in das naheliegende namenlose Gewässer vorgesehen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei Vorabstimmungen der Planung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Städteregion Aachen haben sich folgende planungsrelevante Forderungen bzw. Auflagen ergeben:

- Die wasserrechtliche Erlaubnis muss durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen gestellt werden. Im vorliegenden Fall ist die Stadt Monschau abwasserbeseitigungspflichtig. Die Stadt Monschau stimmt der Antragsstellung unter der Bedingung zu, dass die Abflussmengen auf das natürliche Abflussverhalten gedrosselt werden (näheres unter Bestimmung der Abflussmengen). Hieraus ergibt sich die Erfordernis von Rückhalte- und Drosselmaßnahmen auf dem Grundstück.

#### Bemessungsgrundlagen Niederschlagswasser

Die Abmessungen abflussrelevanter Flächen wurden auf Grundlage der nachstehenden Entwurfsplanungen bestimmt:

- Hochbau-/ und Verkehrsanlagenplanung: nbp-architekten, Stand Juni 2016
- Für das gesamte Einzugsgebiet wurde eine Gesamtfläche von  $A_{E,k} = 4.368 \text{ m}^2$  bestimmt. Der abflussrelevante Flächenanteil beträgt  $A_u = 3.276 \text{ m}^2$ . Eine detaillierte Flächenermittlung ist den abwassertechnischen Nachweisen beigelegt.



## Stadt Monschau

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### Bestimmung der Niederschlagsabflussmengen

Mit einem ermittelten mittleren Abflussbeiwert von  $\Psi_m = 0,75$  und einer maßgebenden Regenspende von  $r(D,n) = 130,00 \text{ l/(s x ha)}$  gemäß Vorgaben der UWB Städteregion Aachen<sup>1</sup>, ergibt sich der folgende

Gesamtniederschlagswasserabfluss:

$$QR = AE, k \times \psi \times r(D,n)$$

$$QR = (4.368 / 10.000) \text{ ha} \times 0,75 \times 130,00 \text{ l/(s x ha)} = 42,59 \text{ l/s, rd. } 43 \text{ l/s}$$

Die Einleitungsmenge ist gemäß der Forderung der Stadt Monschau auf das natürliche Abflussverhalten (Abflussbeiwert  $\Psi = 0,10$ ) zu drosseln. Demnach ist für die Bemessung des Rückhaltevolumens folgende Drosselmenge anzusetzen:

$$Q_{dr} = AE, k \times \psi \times r(D,n)$$

$$Q_{dr} = (4.368 / 10.000) \text{ ha} \times 0,10 \times 130,00 \text{ l/(s x ha)} = 5,68 \text{ l/s, rd. } 6 \text{ l/s}$$

### Bemessung des Rückhalteriums

Die Bemessung des erforderlichen Rückhalteriums erfolgt im Näherungsverfahren gemäß DWA-A 117 und ist den abwassertechnischen Nachweisen beigelegt.

Grunddaten der Bemessung:

Undurchlässige Fläche:  $A_u = 3.276 \text{ m}^2$ , Drosselabfluss:  $D_{dr} = 6,0 \text{ l/s}$

Gewählte Regenhäufigkeit:  $n = 0,5 \text{ 1/a}$

Zuschlagsfaktor für Risikomaß Unterbemessung:  $f_z = 1,20$  (geringes Risikomaß)

Erforderliches Speicher- bzw. Rückhaltevolumen:  $V_{erf} = 52 \text{ m}^3$

Gewählter Rückhalterium: Stauraumkanal DN 1000 B,  $L = 66 \text{ m}$ ,  $V_{Nutz} = 52 \text{ m}^3$

### Hydraulische Dimensionierung der Abwasseranlagen

Für das geplante Niederschlagswassernetz wurde folgender hydraulischer Kapazitätsnachweise geführt:

- Berechnung mittels hydrodynamischer Einzelsimulation mit einem Modellregen nach Euler Typ II auf Basis von Regendaten nach KOSTRA DWD für die Bemessungsregenhäufigkeiten  $n=0,5$  und  $n=0,2 \text{ 1/a}$  und einer Dauer von 30 min.

### Geplante Abwasseranlagen Niederschlagswasser

Zur gedrosselten Ableitung und Rückhaltung des auf der Planungsfläche anfallenden Niederschlagswassers ist die Errichtung folgender Abwasseranlagen auf dem Privatgelände vorgesehen (s. Blatt-Nr. E03 und E04):

- Stauraumkanal DN 1000 aus Beton,  $L = 66 \text{ m}$ .
- Drosselschacht DN 2000 aus Beton mit integrierter Drossel DN 100 inkl. Notentleerung sowie einer Notüberlaufschwelle die den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen sicherstellen soll.
- Ablaufseitig des Drosselschachts wird der RW-Kanal in da  $315 \times 11,7 \text{ mm}$  errichtet.
- Abgesehen vom Drosselschacht werden die RW-Schachtbauwerke als Regelschächte DN 1000 aus Beton errichtet.

Die Errichtung der Abwasseranlagen im öffentlichen Raum (hier: Schacht RW03 und gleichnamiger Haltung sowie der Einleitungsstelle) erfolgt durch die Stadt Monschau (s. Blatt-Nr. E03, E04 und E05).

Quelle Punkt 2.8: Entwässerungskonzept Ingenieurbüro  
H. Berg & Partner GmbH



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

### 2.9 GRUNDWASSER

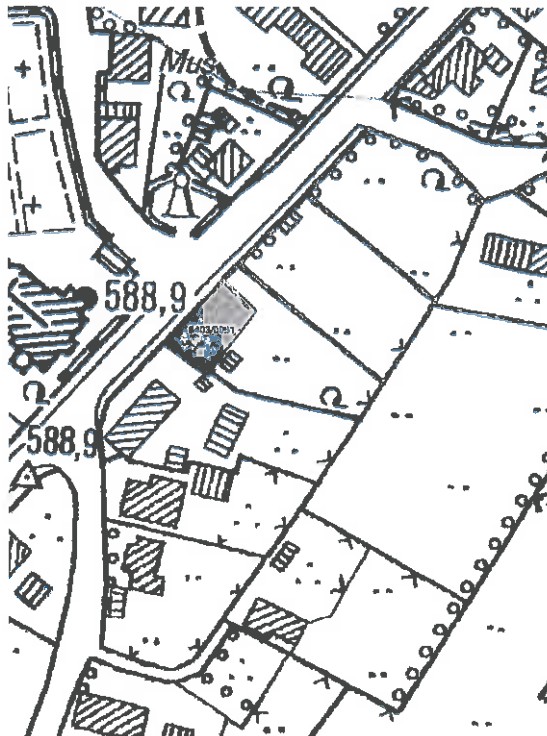
Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

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

### 2.10 Altlasten

Die Flurstücke 623 und 624 werden nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

Teile des Flurstücks 625 werden im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort „Tankstelle Eupener Straße“ unter der Nummer 5403/0051 geführt.



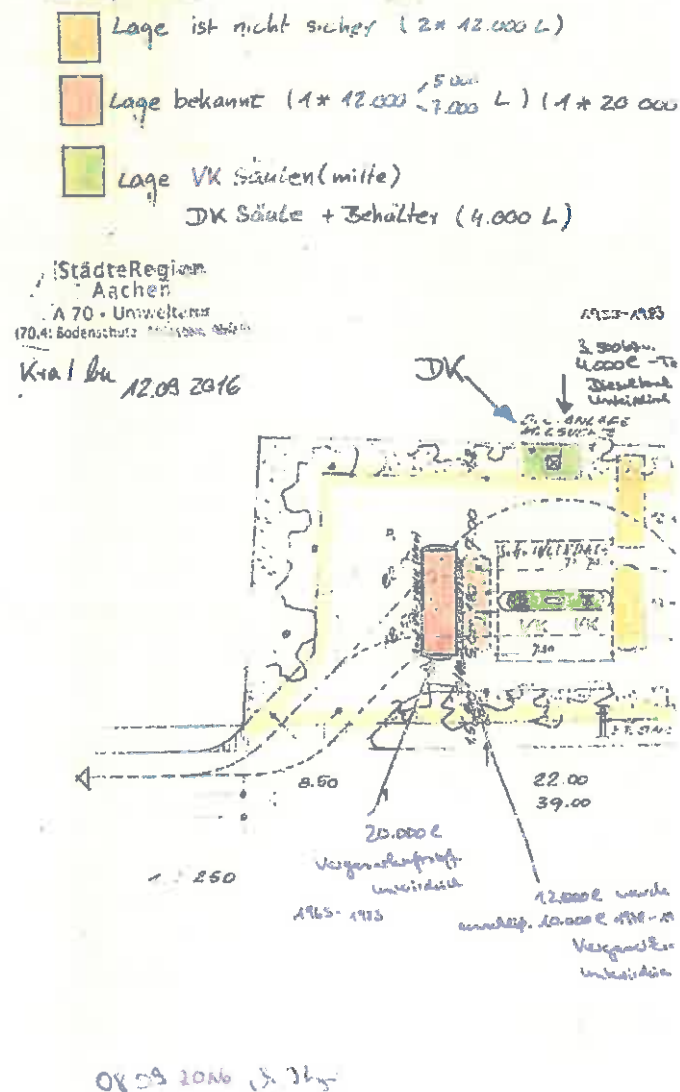
Auf dem Grundstück hat sich im Nahbereich der Eupener Straße eine Tankstelle befunden. Der Nutzungszeitraum war in den Jahren von 1954/55 bis 1983. Für die verschiedenen Tankanlagen liegen Prüfbescheinigungen vor.

Im nachfolgenden Lageplan sind die tanktechnischen Einrichtungen gekennzeichnet. Mit Datum vom 11.03.1983 bestätigt die Betreiberin, dass die obige Anlage demontiert wurde und die im Erdreich befindlichen Behälter ausgebaut wurden. Stilllegung-Bescheinigungen wurden nicht vorgelegt.



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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



Die Bauaktenauswertung gibt folgende Chronologie vor:

- 1951 – Wiederaufbau Scheune (jetzige Eupener Straße 81-83)
- 1954 – Errichtung von zwei Kleinabgabestellen (2 x3500 l)
- 1955 – Errichtung von 12 000 l unterirdischer Zweikammerbehälter und 1x 3500 l unterirdischer Dieselkraftstoffbehälter.
- 1956 – Aufstellung eines Moped-Betankung-Gerätes
- 1960 – Errichtung eines Schwingen Daches
- 1960 – Elektrifizierung der handbetriebenen Zapftankanlagen
- 1963 – Errichtung Kleingarage zwischen Scheune und Dungstätte – jetzige Eupener Straße 81-83



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

1978 – Ausbau des 12 000 l VK-Behälters, wird ersetzt durch 10 000 l VK  
unterirdischer Behälter

1983 – Ausbau aller Kraftstoffbehälter

1997 – 2004 Schank- und Speisewirtschaft als Imbisswagen mit Speiseraum

Diese Auflistung stimmt nicht überein mit den bauakten-kundlichen Lageplänen. Es haben bisher keine Untersuchungen in Hinblick auf Bodenkontaminationen stattgefunden. Es ist nicht nachgewiesen, ob der vollständige Ausbau der unterirdischen tanktechnischen Einrichtungen erfolgt ist (Behälter, Kraftstoffleitungen, ggfls. Abscheider Anlagen).

Ob von dem Altstandort eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht, kann erst nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung beantwortet werden.

Die Untersuchungen diesbezüglich sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Gefährdungsabschätzung ist von einem/ einer anerkannten sachverständigem, unabhängigen Gutachter/in durchzuführen. Erst nach Vorlage der Gefährdungsabschätzung ist eine abschließende Beurteilung der Umweltbelange möglich.

### 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 Umsetzung eines konkreten Vorhabens im zentralen Bereich der Ortslage Mützenich im Westen des Stadtgebiets Monschau., gegenüber der katholischen Kirche St. Bartholomäus und dem Kriegerdenkmal als dörfliche Mittelpunkte des Ortes.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mützenich Nr.3B–12.Änderung „Wohnanlage Zentrum“ Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Bau NVO zulässigen Nutzungen Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 5 Abs.3 Nr. 1, 2, und 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, eine Nachverdichtung des Ortskernes innerhalb der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) zu ermöglichen und die allgemein zulässigen Nutzungen neben den dort ausgeschlossen innerhalb des





# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

strukturierten Ortskernes zu belassen und auch dort zu stärken.  
Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen würden einer anderer Erschließungsstruktur bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.  
Weil mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine konkrete Planungsabsicht verbunden ist sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mittels eines Durchführungsvertrages verpflichtet.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximalen Gebäudehöhen durch Angabe der Dach- und Attikahöhen festgesetzt.

Aufgrund der in der Planung beabsichtigten Beibehaltung der vorhandenen Geländehöhen wird als Bezugspunkt für die künftigen Gebäudehöhen auf die im Bebauungsplan enthaltenen NN-Höhen bestimmt.

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

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie sollen dem Projektentwickler eine, dem konkreten Bauvorhaben entsprechende Festsetzung als Basis für die spätere Bauantrags- und Ausführungsplanung geben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Detaillierungsgrad der Planung jeweils auf den Stand der fortlaufenden Entwicklung anzupassen ist und zum Zeitpunkt der Bauleitplanung keine, bis auf Zentimetergrößen festzulegende Größen verbindlich festlegen lassen. Hierzu dient die Ausweisung von Baugrenzen. Dort, wo aus städtebaulichen Gründen Baulinien mit möglichen Unterschreitungen des §6 Bau O NRW – Abstandsflächenregelungen festgelegt sind, ist eine klare Definition von Maßen in der Planung enthalten.

Der Abstand der Baugrenzen parallel zu der Eupener Straße ist der Aufreihung von PKW-Stellplätzen zur Erfüllung des Bedarfs an Stellplätzen sowie der allgemeinen Festlegung des Abstands der vorderen Gebäudeliniien zur Eupener Straße als Landstraße geschuldet.

### 3.4 Bauweise

Für das Plangebiet ist eine Regelung zum Umgang mit Balkonen und deren maximalen Bautiefen in den Bereichen oberhalb der eingeschossigen Innenhofbereiche getroffen. Diese sind außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von 2.20 m zulässig.

Ebenso erfolgen Festsetzungen zu Bauweise der Dachflächen um das konkrete Vorhaben eindeutig zu beschreiben und festzulegen. Deshalb ist auch das Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

### 3.5 PKW-Stellplätze

Mit der geplanten Baumaßnahme geht ein verdichteter Bedarf an privaten PKW-Stellplätzen einher. Um eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit mögliche Konflikte durch ruhenden Verkehr zu vermeiden wurde eine Festsetzung zum Nachweis ausreichender PKW-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken in die Planung übernommen.

## 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12.Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Dennoch ergibt sich mit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 auf 0.6 ein gegenüber den Ausweisungen der rechtsgültigen Planung erhöhter Versiegelungsgrad, den es zu würdigen gilt.

#### Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Die im Plangebiet vorhandene Situation mit einer Fettweide ist unmaßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Hinzugezogen für diese werden ausschließlich die Veränderungen gegenüber den z. Zt. rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B.



**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B –**  
**12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

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

**Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Rechtsplan Mützenich Nr.3B**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes Nr.3B)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.4	1 747	0	1.0	0	0
2	4.1	4 368 m <sup>2</sup> x 0.4 Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	2 621	2	1.0	2.0	5 242
Gesamtflächenwert B:							5 242

**Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B – 12.Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes Nr.3B – 12.Ä.)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H<2.00m	136	6		6.0	816
2	3.6	Einzelbaumpflanzungen 9 Stück x 30 m <sup>2</sup>	270	6	1.0	6.0	1 620
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.6	1 341	2	1.0	2.0	2 682
4	1.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.6	2 621	0	1.0	0.0	0
Gesamtflächenwert B:							5 118

Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Schnitthecken festgesetzt worden. Damit ist der, durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) einhergehende erhöhte Versiegelungsgrad



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

auf dieser Fläche ausgeglichen. Die als textliche Festsetzungen formulierten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend umgehend nach Fertigstellung der der Bauabschnitte in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

In der Anwuchs Phase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen. Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

Bei der Auswahl der Pflanzen liegt der Aspekt auf der Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze, die den mitunter extremen Temperaturen im Winter in der Region Eifel widerstehen können und zu einem regionaltypischen Erscheinungsbild beitragen.

### 4. 2 Artenschutz

#### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Untersuchungen der Stufe I und II durch das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert durchgeführt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Arbeiten geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchzuführen. Diese ist in der ersten Stufe (ASP 1) durchgeführt worden und ist als Anhang Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 1. Einleitung und Vorhabenbeschreibung

An der Eupener Str. in Mützenich, Stadt Monschau, ist der Neubau von insgesamt drei Baukörpern geplant, welche in barrierefreier Bauweise ausgeführt werden sollen. Betroffen sind die Flurstücke 623, 624 und 625 gegenüber der Kirche im Ortszentrum Mützenich. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 4.000 qm und wird derzeit von einer artenarmen Intensivwiese dominiert.

Es ist möglich, dass durch die Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten. Daher ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen.

Entsprechend der Handlungsempfehlung des MKULNV (2016) sowie des MWEBWV&MUNLV (2010) wird zunächst in Stufe I (Vorprüfung) der Artenschutzprüfung (ASP) das mögliche Artenspektrum im Eingriffsgebiet (EG) mit Hilfe vorliegender Verbreitungsdaten geprüft und durch eine Ortsbegehung eingegrenzt. Unter Berücksichtigung des Vorhabentyps und der Örtlichkeit werden die Wirkfaktoren benannt und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte abgeschätzt. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die entsprechenden planungsrelevanten Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

„Zu prüfen ist, ob die Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.“ (MWEBWV & MUNLV 2010)

#### 2. Eingriffsgebiet und Umgebung



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

Das Eingriffsgebiet (EG) ist die durch das Vorhaben unmittelbar betroffene Fläche. Auch Baustelleneinrichtungsflächen, Zufahrtswege, Lagerplätze etc. zählen dazu. Das ca. 4.000 qm große EG befindet sich in Mützenich an der Eupener Straße wird derzeit von einer artenarmen Fettwiese/Weide gebildet (Hahnenfuß-Aspekt). Im Norden verläuft die viel befahrene Eupener Str., welche von dem EG durch eine niedrige und regelmäßiger Pflege (Kasten-Formschnitt) unterliegenden Weißdorn-Hainbuchenhecke abgegrenzt wird (s. Fotos). Im Westen stocken in einem Nachbargarten eine Hainbuche (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm) sowie eine Eiche (BHD ca. 30 cm). Im Osten stehen entlang der Grundstücksgrenze drei Buchen mit BHD von ca. 50-70 cm. Nach derzeitigem Planungsstand werden die Weißdorn-Hainbuchenhecke sowie wahrscheinlich die junge Eiche gerodet. Die restlichen Bäume bleiben erhalten. Baumhöhlen und Horste sind nicht vorhanden. Das weitere Umfeld wird im Westen, Norden und Osten von der Wohnbebauung Mützenichs dominiert. Im Süden grenzen weitere Fettwiesen/Weiden an.

### Zusammenfassung

Das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden:

Klappergrasmücke, „Allerweltsvogelarten“.

Um eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen zu verhindern (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), sind alle Rodungsarbeiten (auch der jungen Eiche) zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Die ökologische Funktion der pot. zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch das Umland aufrechterhalten werden.

## 5. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

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

### 2. Gewässerschutz

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

Auch sind alle anfallenden Oberflächenwasser gedrosselt über einen privaten Rückstaukanal im Plangebiet in das namenlose Gewässer parallel der Gemeindestraße „Schnellerwind“ eingeleitet.

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

### 3. Altlasten

Weil Teile des Flurstücks 625 im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort „Tankstelle Eupener Straße“ unter der Nummer 5403/0051



## **Stadt Monschau**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“**

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

---

geführt werden, damit ein besonderer Umgang des Grundstücks mit einer vorgeschaltete Gefährdungsabschätzung belastet ist erfolgt ein Hinweis dazu in der vorliegenden Planung.

Auch muss vor Beginn der Bauarbeiten dem Umweltamt der Städteregion Aachen Gefährdungsabschätzung für diesen Bereich vorgelegt werden.

Auf Basis dieser Untersuchungen ist mit dem Umweltamt das weitere Vorgehen abzustimmen. Wegen der Bedeutung dieser Untersuchung ist die Gefährdungsabschätzung ist von einem/ einer anerkannten sachverständigem, unabhängigen Gutachter/in durchzuführen.

#### **4. 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. Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP)**

Aufgrund der bisherigen Weidenutzung der Plangebietsfläche wurde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe 1 zur Ermittlung von möglichen, zu schützenden Tierarten durchgeführt. Hierzu ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen schützenswerter Populationen. Um die Würdigung dieses Belangs darzustellen wurde ein Hinweis hierzu in die Planung übernommen.

#### **6. Bodenschutz**

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss. Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

#### **7. Schalltechnisches Gutachten**

Weil zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Stellungnahme, Gutachten-Nr. 2016-1473 Büro Szymanski & Partner, Stolberg existiert, wurde ein Hinweis in die Planung übernommen.

#### **8. Gestaltungssatzung**

Die im Bereich der Ortslage allgemein geltende Gestaltungssatzung für den Bereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt, diese aber nicht für den Bereich dieses Bebauungsplans wurde ein Negativhinweis hierzu in die Planung übernommen.

#### **9. Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a gehört als Bestandteil zu diesem



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 12. Änderung „Wohnanlage Zentrum“

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

---

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag. Dieser regelt alle wesentlichen Bestandteile der Beziehung zwischen Vorhabenträger und Kommune hinsichtlich Erschließung, Fristen, Nutzungen, Verfahren bei Wechsel des Vorhabenträgers und Umweltbelangen und wird unmittelbar vor Satzungsbeschluss von Vorhabenträger und Verwaltungsvorstand unterzeichnet.

### **10. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgrund eines konkreten Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt, der den räumlich-funktionalen Ansatz sowie die gestalterische Bindung zur bestehenden Dorfstruktur in exponierter Lage aufgreift. Aufgrund der wesentlichen Bedeutung dieser Planung als Teil des Planverfahrens erfolgt hierzu ein Hinweis.

Monschau, den 08. November 2016

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Margareta Ritter

### **Anlage**

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung., Büro Dieter Liebert, 7/2016
2. Schallimmissionsprognose Nr. 20161473, Dr. Szymanski und Partner 7/2016
3. Entwässerungskonzept, Berg & Partner, 10/2016



# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan

### Mützenich Nr.3 B - 12.Änderung

# "WOHNANLAGE ZENTRUM"

