

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kalterherberg an der Gemeindestraße Gatterweg. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Kalterherberg, Flur 17, Flurstücke 28 und 240 mit einer Fläche von ca. 7.142 m². Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin soll mit der vorliegenden Planung die Nachverdichtung im Innenbereich der Ortslage Kalterherberg erreicht werden. Mit der zu entwickelnden Fläche werden ca. 4 neue Baugrundstücke entstehen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C ist beabsichtigt, ein Baufeld im Abstand von 6,00 Meter parallel zur Straßenbegrenzungslinie und einer Tiefe von 16,00 Meter so auszuweisen, dass es sich in die Einzelhausbebauung geprägte städtebauliche Situation der umgebenden Grundstücke einfügt. Die allgemeinen Planinhalte sind aus dem Ursprungsplan der umgebenden Bebauung übernommen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau sind die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und deshalb ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im geänderten Flächennutzungsplan wird die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für eine bauliche Entwicklung wurden seitens der Bezirksregierung am 18.05.2015 bestätigt.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die durch die Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgeführt.

Es wird vorgeschlagen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C, 3. Änderung „Gatterweg“ zu fassen. Auf Grundlage der beigefügten Vorentwürfe können dann Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNG

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsaufstellung 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.


(Margareta Ritter) 

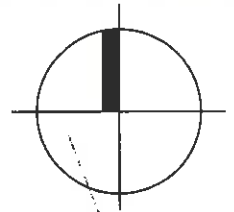

ges. Boden

Anlagen

Vorentwurf Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C, 3. Änderung
Vorentwurf 76. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung Aufstellung Bebauungsplan mit Umweltbericht
Begründung Änderung der Flächennutzungsplanes
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



STADT MONSCHAU BEBAUUNGSPLAN NR. 3C - 3. ÄNDERUNG "GATTERWEG"



PLAN
A.1 der 1
B.1 der 1
C.1 der 1

Maßstab
1:1000

Rechnung
G.1 der 1
O
E

Gründe
G.1 der 1
OW

Sonstige
C

TEXT
A. Pl.
1. Art c
MD - Dr
G.1 der 1
- Weiche
- Bebohe
- sonstige
- Tarnmaß
nicht zulässig
G.1 der 1
G.1 der 1

2. Ebn
Aufwand
G.1 der 1
- Flächen, n
Anzahl von
Ebnzähl.

3. HÖH
3.1 Die O
Nöchzahl
3.2 Anze
gemeiner
Pflanzl
3.3 Bollen
über die O
Strahlen

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C - 3. Änderung „Gatterweg“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 10. November 2015
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

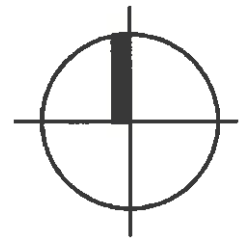
- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 4. Planzeichenerklärung
 5. Textliche Festsetzungen
 6. Begründung mit Umweltbericht
 7. Gestaltungssatzung



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

1. Übersichtsplan





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

3. Planzeichnung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

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 -)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
(s. Textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

GRZ 0.6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



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



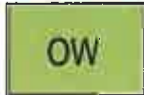
Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche
Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

5. Textliche Festsetzungen

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

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

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

nicht zulässig.

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

2. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Ausnahmsweise können Garagen innerhalb von 3.00 m Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zu Erschließungsstraße liegt und eine mindestens 1.50 m hohe Rotbuchenschnitthecke (*fagus sylvatica*) vorhanden ist oder angepflanzt wird.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

3.1 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.70 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen an der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage.

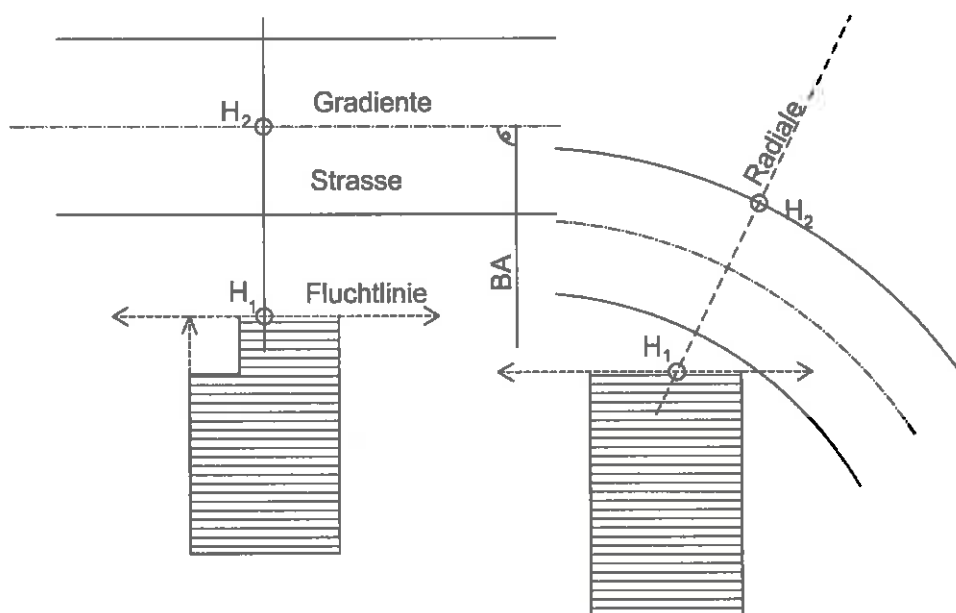
3.2 Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1.Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlagen erfordern.

3.3 Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1.Vollgeschosses bis zu 0.70 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlage rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit



3.4 Die Höhe des Firstes darf maximal 9.50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Obstbaumliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.(s.Anlage Obstbaumliste)
- 4.2 Innerhalb des Plangebiets ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche je 10.00 laufende Meter Rotbuchenschnitthecke (*fagus sylvatica*) Mindestbreite 1.00 m, Mindesthöhe 1.50 m entlang der Grundstücksgrenzen, entsprechend dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.
- 4.3 Innerhalb der Grünfläche ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Obstbaumwiese anzulegen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.
- 4.4 Es sind mindestens 27 Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.
(s. Anlage: Obstbaumliste)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Hinweise

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

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

- 3. Wasserwirtschaft**
Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Niederschlagswässer sind gemäß § 51a Landeswassergesetz zu behandeln.

- 4. Gestaltungssatzung**
Für den Bereich des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C – 3. Änderung gilt eine Gestaltungssatzung.

- 5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Zu diesem Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C – 3.Änderung gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

- 6. Städtebaulicher Vertrag**
Zu diesem Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C – 3.Änderung gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Monschau, den 10.November 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

6. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Inhalt: A) Begründung

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption

- 3. Begründung der Planinhalte**
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
 - 3.5 Bauweise und Baugrenzen

- 4. Bodenordnung**

- 5. Umweltbelange**

- 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Geologie
 - 6.3 Wasserwirtschaft
 - 6.4 Gestaltungssatzung
 - 6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 6.6 Städtebaulicher Vertrag

- 7. Kosten**

B) Umweltbericht



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

A) BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung wird auf Antrag einer Grundstücksinhaberin eingeleitet. Im Parallelverfahren soll ebenfalls der Flächennutzungsplan mit seiner 76. Änderung geändert werden.

Die Landesplanerische Anfrage der Stadt Monschau zur Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich von Fläche für die Landwirtschaft in Mischbaufläche vom 15.04.2015 zur Anpassung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde am 18.05.2015 durch die Bezirksregierung Köln bestätigt.



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Somit sind die grundlegenden Voraussetzungen zur Änderung der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Am 10. November 2015 soll in der Bau- und Planungsausschusssitzung der Stadt Monschau der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit beraten und gefasst werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kalterherberg an der Gemeindestraße „Gatterweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst zwei Parzellen: 28 und 240, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 101, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Osten Teil aus Parzellen 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Süden Parzellen 336 und 168, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Westen Parzelle 167, Flur 17, Gemarkung Garten- und Weideflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7 142 m².

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst eine Intensivgrünlandfläche, die umgeben ist von aufgelockerter Einfamilienhausbebauung zentral in der Ortslage Kalterherberg. Die Erschließung der Fläche besteht mit der Gemeindestraße „Gatterweg“ mit allen für eine Wohnbebauung hinreichend vorhandenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung. Das Gelände fällt Richtung Süd-Osten ab.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch die Gemeindestraße „Gatterweg“, einseitig nördlich bebaut durch offene, eingeschossige Einfamilienhausbebauung.
- im Osten, Süden und Westen durch offene, eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Gartenflächen.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C – 2. Änderung stellt für den Planbereich Grünfläche dar. Daran anschließend stellt dieser Bebauungsplan für die östlich angrenzenden Flächen allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Einzelhausbebauung fest. Süd-Westlich grenzt der Bebauungsplan Kalterherberg Nr.1 – 11. Änderung „Bautiefe“ mit Ausweisung von Dorfgebiet (MD) an das Plangebiet. Der Landschaftsplan Monschau VI, 1. Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich, geschützte Landschaft beginnt westlich der Plangebietsgrenze.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung

„Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachverdichtung durch Wohnbebauung im Innenbereich der Ortslage Kalterherberg vorbereitet werden.

Oft werden freie Grundstücke in Kalterherberg über Generationen zur Deckung des eigenen Bedarfs der Kinder und Kindeskiner vorgehalten.

Mit der zu entwickelnden Fläche wird das Angebot an frei verkäuflichen Flächen um 4-5 Grundstücke im Rahmen der Nachverdichtung der Ortslage erhöht.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr.3C – 3.Änderung ist beabsichtigt, ein Baufeld im Abstand von 6.00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie so auszuweisen, dass die gegenüberliegende und umgebende bauliche Situation entsprechend auf dieser bisherigen Grünfläche Fläche realisiert und damit die vorhandene Infrastruktur der Erschließung durch den Gatterweg beidseitig genutzt wird. Die durch Einzelhausbebauung geprägte städtebauliche Situation der umgebenden Flächen wird fortgeführt und bildet dann eine homogene Einheit.

Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster in einer Tiefe von 16.00 m einen möglichst großen Spielraum der Gebäudestellung und Ausnutzung des Grundstücks bieten. Die homogene Nutzungsstruktur des umgebenden Quartiers wird durch die Festsetzung der Gebietsausweisung „Dorfgebiet“ gesichert.

Festsetzungen der Eingeschossigkeit und einer Einzelhausbebauung entsprechen ebenfalls dem näheren Umfeld des Plangebiets.

Grünordnerische Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen so in die Planung integriert, dass sie individuell auf dem jeweiligen Grundstück umgesetzt werden können und individuell auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmt werden können.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Allgemeines

Die allgemeinen Planinhalte sind aus dem Ursprungsplan der umgebenden Bebauung übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen dem Ausgleich für das mit der Ausweisung des Baulandes einhergehende biologische Defizit, zum anderen zur weiteren Entwicklung des durch Hecken und Obstbäume geprägte Ortsbild.

3.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den umliegenden Gebietscharakter und seiner damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten wird für das Plangebiet MD – Dorfgebiet gem. § 1 Abs.5 Bau NVO festgesetzt.

Hierbei sind die nach §5 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten wie Forstwirtschaftliche Betriebe, Schank und Speisegaststätten und Tankstellen wegen der mangelnden Infrastruktur und Ihrer Immissionen an dieser Stelle nicht zulässig.



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

3.3 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den umliegenden Gebietscharakter wird für den Planbereich eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Zur Regulierung der maximal überbaubaren Fläche einer aufgelockerten Bebauung wurde das Höchstmaß der Grundfläche (GRZ) mit 0.4 festgesetzt.

3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung des ungestörten Verkehrsablaufs in der Gemeindestrasse „Gatterweg“ ist eine Regulierung von Stauflächen vor Garagen und untergeordneten Nebenanlagen in die Planung übernommen worden. Diese beträgt mindestens 5.00 m.

Ausnahmen können von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn Rotbuchenhecken zu einer, der Straße parallel verlaufenden privaten Erschließung gepflanzt werden.

3.5 Bauweise und Baugrenzen

Die im Plangebiet festgesetzte offene Bauweise entspricht der vorhandenen, umliegenden Bebauung. Mit der Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäudelandschaft herbeigeführt werden, welches zusätzlich durch textliche Festsetzungen der Gebäudehöhen reguliert wird. Durch die im Bebauungsplan definierten Bezugshöhen ist das stark hängige Gelände in den Festsetzungen zu Höhenlagen berücksichtigt.

Mit Festsetzung von Baugrenzen wird parallel der Gemeindestrasse „Gatterweg“ im Abstand von 6.00 m ein Baufeld in einer Tiefe von 16.00 m festgelegt.

Der Abstand von 6.00 m zur Straßenbegrenzungslinie dient der geordneten Stellung von parkenden PKW auf den privaten Grundstücken unter Berücksichtigung einer 1.00 m breiten Heckeneinfriedung entlang der Straßenverkehrsfläche.

Die mögliche Bautiefe von 16.00 m dient einer weitestgehend flexibel handbaren Positionierung der neuen Gebäude auf dem Grundstück.

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus zwei Grünland-Parzellen, die über die Gemeindestraße „Gatterweg“ erschlossen ist. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Flächen stehen im Eigentum einer einzigen Eigentümerin.



Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung möglicherweise berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht es entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der mit der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Ob eine Veränderung hinsichtlich des Artenschutzes mit der vorliegenden Planung einhergeht, soll vor der Offenlage der Planung durch eine Artenschutzrechtliche Prüfung 1 (ASP 1) untersucht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Intensivgrünlandflächen verändert worden. Neben der weiteren Versiegelung von Flächen durch Ausweisung von Bauflächen sind strukturarme Gartenflächen zu erwarten.

Dem damit einhergehenden Defizit der ökologischen Gesamtbilanz des Plangebiets wird mit entsprechenden aufwertenden Faktoren auf den Flächen innerhalb des Dorfgebietes, aber auch auf der verbleibenden Grünfläche entgegengewirkt. Diese sind:

- Innerhalb des Dorfgebiets:**
1. Anpflanzen eines Obstbaumes je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste der Städteregion Aachen und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen. Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.
 2. Anpflanzen von 10.00 laufenden Metern Rotbuchschnitthecken (*fagus sylvatica*) entlang der Grundstücksgrenze je angefangene Grundstücksfläche.
Mindesthöhe: 1.50m
Mindestbreite: 1.00m. Es sind mindestens 4 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.

- Innerhalb der Grünfläche:**
1. Anpflanzen einer Obstbaumwiese im Pflanzraster 10.00x10.00m mit insgesamt mindestens 27 hochstämmigen Obstbäumen. Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste der Städteregion Aachen und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen. (Pflanzliste Städteregion Aachen). Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung

„Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

6.2 Geologie

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

6.3 Wasserwirtschaft

Zum Schutz des Wassers gemäß Landeswassergesetz ist ein Hinweis zum Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser in die Planung übernommen worden.

6.4 Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Bebauungsplans wird die für diesen Bereich geltende Gestaltungssatzung novelliert und ist bei Planungen zu beachten.

6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der zu diesem Bebauungsplan gehörende Landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält Hinweise zum Umgang und zur Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen und fester Bestandteil der Planung.

6.6 Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. Dieser sichert die Realisierung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ab.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Antragstellung erarbeitet. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von der Antragstellerin getragen.

Monschau, den 10.November 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

B UMWELTBERICHT

1. **Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C-3.Änderung „Gatterweg“**

.
2. **Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**
 - im Norden Teil aus Parzelle 101, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg, Gatterweg.
 - im Osten Teil aus Parzellen 331, 332, 333, 334 und 335 , Flur 17, Gemarkung Kalterherberg, Gartenflächen.
 - im Süden Parzellen 336 und 168, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg, Wiesen- und Gartenflächen.
 - im Westen Parzelle 167 , Flur 17, Gemarkung 17 Garten- und Weideflächen.
3. **Bedarf an Grund und Boden**

. Die Größe des Plangebiets beträgt ca 0,72 ha.
4. **Angewandte Untersuchungsmethoden**

Bislang ist im Zusammenhang mit dieser Planaufstellung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Krings erstellt worden, der nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW den Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft ermittelt und die entsprechenden Ergebnisse in die Planung integriert wurden. Im Rahmen der weiteren Untersuchungen soll vor Offenlage der Planung eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung die Auswirkungen auf den Artenschutz mit einer ASP 1 durch das Umweltbüro Dieter Liebert untersucht werden.

Weitere relevante Untersuchungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter mit diesen zusammen festgelegt und zur Einordnung der Umweltrelevanz bewertet.
5. **Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bislang sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.

Zum Teil werden diese aber auch mit der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erwartet, sodass der Umweltbericht mit den aus dem Planverfahren eingehenden Informationen fortgeschrieben wird.
6. **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung „Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Alternativen

Schutzgut	Be- troffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Be- wertung	Gut- achten	Fest- setzung	Hin- weise
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch.-gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
2 Landsch.plan Monschau (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	X	BauGB	Intensivgrünland	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL	schutzwürd.? Tierbestand	-	-	-	-	Ggfis relevant	ja	ggfis	ggfis
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	Ggfis relevant	ja	ggfis	ggfis
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BNatG DSchG	Zentraler Dorfbereich	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW	Erdbebenzone 2	-	-	-	-	relevant	ggfis	nein	ja
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	X	WHG, LWG NRW, Wasserschutz- zonenVO, BNatG Landschaftsg. NRW	Umgang mit Abwasser	-	-	-	-	relevant	nein	nein	ja
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Aus- dehnung bioklimat. belasteter Gebiete klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BimSchG 22. BimSchV, Ziel- werte des LAI, TA-Luft	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
13 Erneuerbare Ener- gieeffizienz (BauGB §1 (6)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung

„Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Nr. 7 Bst. g)												
14	Erhaltung der best-möglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgel. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	-	BimSchG 22. BimSchV, Erhaltung u. Verbesserung der Luftgüte	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
15	Verminderung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e)	-	TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG Wasserschutz-zonenVO	-	-	-	-	-	unbedeutend	nein	nein	nein
16	Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	Landschaftsplan VI Monschau	-	-	-	-	-	Nicht relevant	nein	nein	nein
17	Lärm											
	a) Emissionen	-	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
	b) Immissionen	-	Freizeitlärmerrlass 18. BimSchV, BauGB	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
18	Licht	-	DIN 5034 BimSchG	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
19	Gerüche	-	Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
20	Altlasten	-	BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
21	Erschütterungen	-	26. BimSchV Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0226 Teil 6	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
22	Gefahrenschutz	-	Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
23	Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. D)	-	BauGB BNatSchG Denkmalschutzgesetz	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
24	Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.l)	-		-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C- 3. Änderung
„Gatterweg“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Monschau, den 10.November 2015

Margareta Ritter

(Anlage: Pflanzliste)

76. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau Bereich: Kalterherberg-Gatterweg

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 10. November 2015**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

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



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

1. Übersichtsplan

Übersicht



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2012



Stadt Monschau

76. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen

Bisherige Darstellung





Stadt Monschau

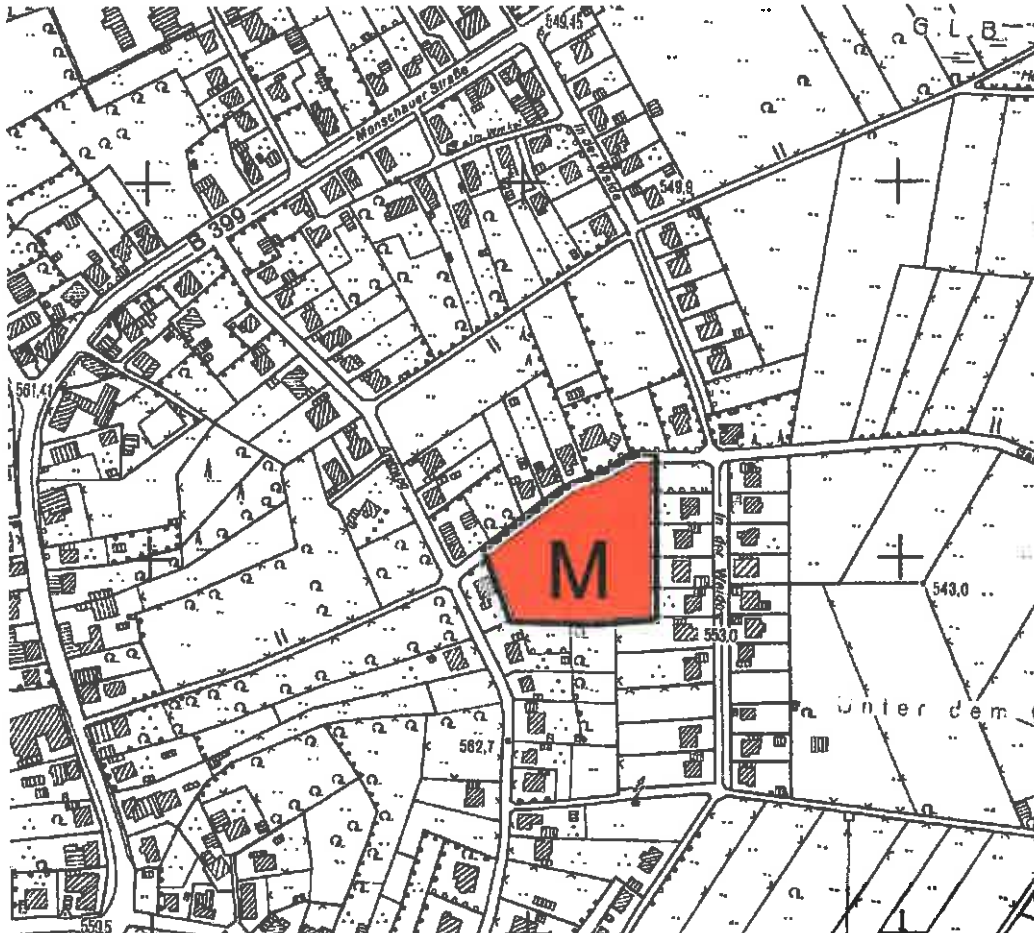
76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

3. Planzeichnung künftige Festsetzungen

Künftige Darstellung





Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

4. Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung



Flächen für die Landwirtschaft



Mischbauflächen



Umgrenzung des Geltungsbereichs
der 76. Flächennutzungsplanänderung



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

5. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Inhalt: A) Begründung

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Änderungsgebiet
 - 1.3 Lage im Raum / Situationsbeschreibung
 - 1.4 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.5 Art der baulichen Nutzung

- 2. Ziel und Zweck der Planung**

- 3. Umweltbelange**

- 4. Kosten**

B) Umweltbericht



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

A) BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Mit der 76. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Kalterherberg – Gatterweg soll im Parallelverfahren die bauleitplanerische Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C – 3. Änderung „Gatterweg“ geschaffen werden. Der Entwurf dieser Änderung soll auf Antrag der Grundstückseigentümerin am 10.11.2015 im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau beraten und zur Aufstellung gebracht werden. Gleichzeitig soll der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst werden.



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

1.2 Änderungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kalterherberg an der Gemeindestraße „Gatterweg“. Sie umfasst zwei Parzellen: 28 und 240, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 101, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Osten Teil aus Parzellen 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Süden Parzellen 336 und 168, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Westen Parzelle 167, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.76 ha.

1.3 Lage im Raum / Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage Kalterherbergs. Das direkte Umfeld ist von Gärten und aufgelockerter Einfamilienhausbebauung mit Wohnnutzung geprägt.

Das Planänderungsgebiet ist derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es liegt in einer topographischen Senke und steigt in westliche und nördliche Richtung um ca. 3.00 m an. Die mittlere Höhe des Geländes liegt bei ca. 557.00 m über NHN.

Die Fläche wird nördlich erschlossen von der Gemeindestrasse „Gatterweg“.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen, weist das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung am 15.04.2015 gestellt worden. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für eine bauliche Entwicklung wurde von der Bezirksregierung am 18.05.2015 bestätigt.

1.5 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3 C – 2. Änderung stellt für den Planbereich Grünfläche dar.

Der Landschaftsplan Monschau VI, 1.Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich, geschützte Landschaft beginnt westlich der Plangebietsgrenze.



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Die angrenzenden Darstellungen im Flächennutzungsplan sehen wie folgt aus:

- ° Im Norden und Westen und Süden Mischbauflächen
- ° Im Osten und Süd-Osten Wohnbauflächen

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Mischbaufläche“ geändert.

2. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planänderung ist die beabsichtigte Nutzung der Fläche als Baufläche für Einfamilienhäuser. Auf Antrag der Grundstückseigentümerin sollen auf der Fläche 4-5 Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Die Änderungsfläche ist bereits durch die Gemeindestrasse „Gatterweg“ verkehrlich, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Mit der Planung wird eine Nachverdichtung der Ortslage an dieser Stelle vorbereitet, die durch die entstehenden Neubauten neue Anreize zur Sanierung des umgebenden Wohnumfeldes mit Bauten aus den 1970er bis 1990er Baujahren geben soll.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung möglicherweise berührt. Mit dem im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangenden Bebauungsplanes ist ein entsprechender Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt worden.

Er konkretisiert den notwendigen Eingriff in Natur und Landschaft, der im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zu unkonkret ist.

Ob eine Veränderung hinsichtlich des Artenschutzes mit der vorliegenden Planung einhergeht, wird vor der Offenlage der Planung im Verfahren zum Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C – 3. Änderung geprüft.

4. Kosten

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Antragstellung erarbeitet. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von der Antragstellerin getragen.

Monschau, den 10.November 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

B) UMWELTBERICHT

1. Inhalt und wichtigste Ziele der 76. Flächennutzungsplanänderung

Bereich: Kalterherberg - Gatterweg

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachverdichtung durch Wohnbebauung im Innenbereich der Ortslage Kalterherberg vorbereitet werden. Die durch Misch – und Wohnbebauung geprägte städtebauliche Situation der umgebenden Flächen soll fortgeführt werden und eine homogene Einheit bilden.

2. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

- im Norden Teil aus Parzelle 101, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg, Gatterweg und Mischbauflächen.
- im Osten Teil aus Parzellen 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg, Wohnbauflächen.
- im Süden Parzellen 336 und 168, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg, Misch- und Wohnbauflächen.
- im Westen Parzelle 167, Flur 17, Gemarkung 17 Mischbauflächen.

3. Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,72 ha.

4. Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für konkrete Untersuchungen ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht detailliert genug.

Bislang ist im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangende Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3 C – 3.Änderung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Krings erstellt worden, der nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW den Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft ermittelt und die entsprechenden Ergebnisse in die Planung integriert wurden. Im Rahmen der weiteren Untersuchungen soll vor Offenlage der Planung eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung die Auswirkungen auf den Artenschutz mit einer ASP 1 durch das Umweltbüro Dieter Liebert untersucht werden.

Weitere relevante Untersuchungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter mit diesen zusammen festgelegt und zur Einordnung der Umweltrelevanz bewertet.

5. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bislang sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.

Zum Teil werden diese aber auch mit der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erwartet, sodass der Umweltbericht mit den aus dem Planverfahren eingehenden Informationen fortgeschrieben wird.

6. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Alternativen

Schutzgut	Be- troffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Be- wertung	Gut- achten	Fest- setzung	Hin- weise
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch.-gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
2 Landsch.plan Monschau (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	X	BauGB	Intensivgrünland	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL	schutzwürd.? Tierbestand	-	-	-	-	Ggfls relevant	ja	ggfls	ggfls
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	Ggfls relevant	ja	ggfls	ggfls
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BNatG DSchG	Zentraler Dorfbereich	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW	Erdbebenzone 2	-	-	-	-	relevant	ggfls	nein	ja
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	X	WHG, LWG NRW, Wasserschutz- zonenVO, BNetG Landschaftsg. NRW	Umgang mit Abwasser	-	-	-	-	relevant	nein	nein	ja
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Aus- dehnung bioklimat. belasteter Gebiete klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BimSchG 22. BimSchV, Ziel- werte des LAI, TA-Luft	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
13 Erneuerbare Ener- gieeffizienz (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
14 Erhaltung der best- möglichen Luft- qualität in Gebieten in denen die durch	-	BimSchG 22. BimSchV, Erhaltung u. Ver- besserung der	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



Stadt Monschau

76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

Bereich: Kalterherberg – Gatterweg

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgel. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		Luftgüte										
15 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e)	-	TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG Wasserschutz-zonenVO	-	-	-	-	-	-	unbedeutend	nein	nein	nein
16 Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	Landschaftsplan VI Monschau	-	-	-	-	-	-	Nicht relevant	nein	nein	nein
17 Lärm									nicht relevant	nein	nein	nein
a) Emissionen	-	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
b) Immissionen	-	Freizeitlärmerrlass 18. BimSchV, BauGB	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
18 Licht	-	DIN 5034 BimSchG	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
19 Gerüche	-	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
20 Altlasten	-	BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
21 Erschütterungen	-	26. BimSchV Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0226 Teil 6	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
22 Gefahrenschutz	-	Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
23 Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. D)	-	BauGB BNatSchG Denkmalschutzgesetz	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
24 Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.i)	-		-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



**Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung
„Gatterweg“**

**Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Kalterherberg
Nr. 3 C - 3. Änderung „Gatterweg“**

10.November 2015



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung
„Gatterweg“

Inhalt:

- 1. Lage u. Größe des Plangebietes**
- 2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**
- 3. Vorhandenes Planungsrecht**
- 4. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft**
 - 4.1 Tabelle A - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3 C - 2.Änderung
 - 4.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3 C – 3.Änderung
 - 4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet
- 5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen**

Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.
- 6. Anlagen (Planunterlagen)**
 - 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A Plangebiet
 - 6.2 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B



Stadt Monschau

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung „Gatterweg“

1. Lage u. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Kalterherberg an der Gemeindestraße „Gatterweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst zwei Parzellen: 28 und 240, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 101, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Osten Teil aus Parzellen 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Süden Parzellen 336 und 168, Flur 17, Gemarkung Kalterherberg.
- im Westen Parzelle 167, Flur 17, Gemarkung Garten- und Weideflächen.

2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet erfasst eine Intensivgrünlandfläche, die umgeben ist von aufgelockerter Einfamilienhausbebauung zentral in der Ortslage Kalterherberg. Die Erschließung der Fläche besteht mit der Gemeindestraße „Gatterweg“ mit allen für eine Wohnbebauung hinreichend vorhandenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung. Das Gelände fällt Richtung Süd-Osten ab.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca 7142 m².

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch die Gemeindestraße „Gatterweg“.
- o im Osten durch Gartenflächen.
- o im Süden durch Wiesen- und Gartenflächen.
- o im Westen durch Wiesen- und Gartenflächen.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C – 2.Änderung stellt für den Planbereich Grünfläche dar.

Der Landschaftsplan Monschau VI, 2.Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich.

4. 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 ist unmaßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden ausschließlich die Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C – 2.Änderung.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung
„Gatterweg“

4.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Kalterherberg Nr.3C – 2.Änderung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland					28 568
Gesamtflächenwert A:							28 568

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.2 Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festset-zungen des B-Planes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.6	Obstbaumwiese , jung	2 736	7	1.0	7	19 152
2	8.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.4	1 762	0	1.0	0	0
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	1 654	2	1.0	2.0	3 308
4	8.1	Rotbuchenschnitthecke H01.50 m, B= 1.00 m	440	8	0.9*	7.2	3 168
5	8.2	Obstbaumpflanzung in Gartenfläche als Einzelbaum	550	7	1.0	7.0	3 850
Gesamtflächenwert B:							29 478

* Korrekturfaktor, da Hecke < 5,00 m



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung
„Gatterweg“

4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	910
--	-----

5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Intensivgrünlandflächen verändert worden. Neben der weiteren Versiegelung von Flächen durch Ausweisung von Bauflächen sind strukturarme Gartenflächen zu erwarten.

Dem damit einhergehenden Defizit der ökologischen Gesamtbilanz des Plangebiets wird mit entsprechenden aufwertenden Faktoren auf den Flächen innerhalb des Dorfgebietes, aber auch auf der verbleibenden Grünfläche entgegengewirkt. Diese sind:

- Innerhalb des Dorfgebietes:**
1. Anpflanzen eines Obstbaumes je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste der Städteregion Aachen und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen. Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.
 2. Anpflanzen von 10.00 laufenden Metern Rotbuchenschnitthecken(*fagus sylvatica*) je angefangene 100m²Grundstücksfläche. Mindesthöhe: 1.50m, Mindestbreite: 1.00 m. Es sind mindestens 4 Pflanzen je Laufenden Meter zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.

- Innerhalb der Grünfläche:**
1. Anpflanzen einer Obstbaumwiese im Pflanzraster 10.00 x 10.00 m. Insgesamt mindestens.....Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste der Städteregion Aachen und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen. Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen, mit oder ohne Ballen.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung
„Gatterweg“

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

Damit sind die Eingriffe hinreichend innerhalb des Plangebiets ortsnah ausgeglichen.

6. Anlagen (Planunterlagen)

- 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**
(entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C – 2.Änderung)
- 6.2 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B - Plangebiet**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 Größliche gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Kaltherberg Nr. 3C - 2. Änderung
7.142 m²



Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Einbettung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



Triener Straße 49-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334

Übersichtskarte



© Kommunalverordnungen Aachen 6. Oktober 2011/2011

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum

Bebauungsplan Kaltherberg Nr. 3C - 3. Änderung "Gatterweg"

Genehmigung Kaltherberg, Flur 17, Flurstücke 28 und 240

M 1 : 1000

10. November 2015

Karte A: Ausgangszustand Plangebiet



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 Oberbaumdecks, Jung 2.736 m²
- 2 Versiegelt Fläche GRZ 0,4 1.762 m²
- 3 Gartenische, strukturiertes Riet von GRZ 0,4 abzüglich Obstbäume und Hecken 1.954 m²
- 4 Fortbühnenrhythmicke (Lagus sylvaticus) H=1,50m einzelpflanzen 440 m²
- 5 Einzel-Oberbaumplananzung 22 Stück x 25 m² = 550 m²



Abgrenzung des Umräumungsraumes

Erweiterung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



Trieter Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334



Übersichtsplan

© Landschaftsplaner Andrea & Sebastian Wirtz 2015

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum

**Bebauungsplan
Kalterherberg Nr. 3C - 3. Änderung
"Gatterweg"**

Genehmigung Kalterherberg, Par. 17, Paragraph 29 und 340

M 1 : 1000
10. November 2015

Karte B: Plangebiet gemäß Planung

