

Tagesordnung

für die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
der Stadt Monschau

am Dienstag, 10.11.2015, 18.00 Uhr

Öffentliche Sitzung:

1. Bauschäden am Vennbahnradweg
hier: Mängelmeldung „Große Unterhaltung“
2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 „Alzerplatzweg“
hier: a) Abwägung der Stellungnahmen gem. §§ 3 II und 4 II BauGB
b) gem. § 4a III BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchzuführen
3. 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau sowie die
3. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C "Gatterweg";
hier: a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB
b) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. §§ 3 I und 4 I BauGB
4. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2;
hier: Fällung einer Rotbuche, Christian-Böttcher-Straße
5. Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3C;
hier: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Jungchenbüchel
6. Antrag zur Errichtung von 7 Mobilheimen in Monschau – Imgenbroich, Grüentalstraße
7. Antrag auf Eintragung des Bodendenkmals Burg und Kloster Reichenstein in die Denkmalliste
8. Antrag auf Fortschreibung der Denkmalliste und Ergänzung der Außenanlagen und historischen Grünflächen als Bestandteile des Baudenkmals Kloster Reichenstein
9. Antrag auf Eintragung des Bodendenkmals Grüentaler Walkmühle und Tuchfabrik die Denkmalliste der Stadt Monschau
10. Anfragen der Ausschussmitglieder
11. Mitteilungen der Verwaltung

Nichtöffentliche Sitzung:

1. Förderung privater Sanierungsmaßnahmen an Dächern und Fassaden aus Mitteln des "Städtebaulichen Denkmalschutzes"
2. Anfragen der Ausschussmitglieder
3. Mitteilungen der Verwaltung

A. SACHVERHALT

Die StädteRegion Aachen hat im Rahmen des INTERREG IVA Projektes „Vennbahn-Route“ auf deutscher Seite die Abwicklung der Planung und Baumaßnahme für die Gemeinden Roetgen, Simmerath und Monschau übernommen. Vermutlich Anfang 2014 wurde der letzte fertige Streckenabschnitt durch die StädteRegion Aachen der SPW übergeben. Hierüber liegt der Stadt Monschau kein Protokoll vor. Eine Beteiligung oder eine Abnahme der Baumaßnahme im Beisein der Stadt Monschau hat jedenfalls nicht stattgefunden. Aufgrund von Mitteilungen über Bauschäden der Stadt Monschau gegenüber der StädteRegion Aachen hat diese in den vergangenen Monaten mehrfach an die SPW und den entsprechenden Vertrag verwiesen. Zwischenzeitlich werden immer mehr bauliche Mängel offenkundig, so dass die Bauverwaltung der Stadt Monschau aus Beweissicherungsgründen eine Erhebung und Klassifizierung der Schäden durchgeführt hat. Die entsprechende Schadensbewertung wird der Vorlage als Anlage beigefügt.

Der durch den Rat der Stadt Monschau beschlossene Vertrag „über die bauliche Unterhaltung und Wartung des RAVeL-Weges und der Einrichtungen auf der L 48“ zwischen der Stadt Monschau und der SPW unterscheidet zwischen „einfachen“ und „übrigen“ Unterhalts- und Wartungskosten. Dieser Vertrag wurde nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln vom 05. August 2014 durch die Bürgermeisterin der Stadt Monschau am 26.08.2013 und durch den Generaldirektor des Straßenbauamtes für den belgischen Minister für öffentliche Arbeiten, Landwirtschaft, den ländlichen Raum, Natur, Forstwirtschaft und Kulturerbe am 06.02.2014 unterzeichnet und ist damit rechtsverbindlich. Die Stadt Monschau wertet die aufgrund der beigefügten Schadensbilder baubedingten und nicht verschleißbedingten notwendigen Sanierungsmaßnahmen als „generelle Instandsetzungsmaßnahmen“ und nicht bloß als „provisorische Schlaglochbeseitigung“ entsprechend der Formulierungen des Vertrages. Somit wäre die Stadt Monschau hierfür eindeutig nicht zuständig.

Inwieweit die SPW nun wiederum gegenüber der StädteRegion Aachen geltend macht, ob versteckte Ausführungsmängel zum Zeitpunkt der Übergabe noch Gewährleistungsansprüche begründen und Mängel daher im Rückgriff doch durch die StädteRegion zu beseitigen sind, kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Stadt Monschau nicht rechtssicher beurteilt werden.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

Gemäß § 15 Ziff. 6 der Hauptsatzung berät der Bau- und Planungsausschuss in Bauangelegenheiten.



(Ritter)



ges. Boden

Zustandsbewertung

RAVeL-Route – Vennbahn-Radweg

für das

Stadtgebiet Monschau



Erstellt vom Fachbereich I.2 - Tiefbau/ Bauhof
(23.10.2015)

Zustandsbewertung RAVeL-Radweg – Vennbahn-Radweg für das Stadtgebiet Monschau

1. Allgemeines

Der Vennbahn-Radweg ist ein grenzüberschreitender Fernradweg zwischen Deutschland, Belgien und Luxemburg, der auf der Trasse der zur Zeit Preußens entstandenen ehemaligen Vennbahn über rund 130 km von Aachen durch den Naturpark Hohes Venn-Eifel und den belgischen Ardennen nach Troisvierges (L) verläuft. Er ist Teil des RAVeL-Netzes (frz.: Réseau Autonome de Voies Lentes), ein Wegenetz für Wanderer, Reiter und Radfahrer in der belgischen Wallonie und im Oktober 1985 ins Leben gerufen wurde. Im deutschsprachigen Raum erhielt der Wander- und Radweg den Namen „Vennbahn“ und ist in seiner Gesamtlänge als Premiumradweg (durchschnittliche Steigung <2%) eingestuft. (Quelle: Wikipedia)

2. Lage in Monschau

Im Gebiet der Stadt Monschau verläuft der Vennbahn-Radweg über eine Länge von ca. 13km, beginnend bei km 42,5 (Paustenbach / Konzen) über Mützenich bis km 55,4 (Kalterherberg / Grenze zu Belgien). Das Areal der ehemaligen Vennbahntrasse inkl. der Nebenanlagen liegt auf belgischem Staatsgebiet. Vertragspartner ist die SNCB Holding, eine Gesellschaft der belgischen Bahn.



Der Radweg weilt innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Fahrbahnbreiten und -beläge auf.

Zwischen „Paustenbach“ und „Konzen“ (ehemaliger Bahnhof, B258), ein ca. 2 km langer Abschnitt (km 42,00 bis km 44,00), wurde aus Gründen des Naturschutzes (Vorkommen des „Birkhuhnes“) mit einem wassergebundenen Belag (3 cm Splitt-Brechsand, aufgebaut auf dem bestehenden Eisenbahnschotter) ausgeführt. Hier liegt die Fahrbahnbreite im Mittel bei 2,50 m und zum Teil darunter.

Der Abschnitt von km 44,0 bis km 55,4 ist in asphaltbauweise hergestellt. Die Aufbauastärke wurde wie folgt geplant:

- Asphaltdeckschicht: 2,5 cm (AC 5 DN (Korngröße bis 5mm))
- Asphalttragschicht 7,5 cm (AC 22 TN) (Korngröße bis 22mm)
- Schottertragschicht 0/35 über dem vorh. Bahnschotter

Dies entspricht der heutigen Bauklasse für „Rad- und Gehwege“ gemäß RStO12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen von 2012)
Die Fahrbahnbreite des asphaltierten Weges ist im Mittel 3 m breit.

Die Fertigstellung der Asphaltarbeiten sind im Juli 2012 durchgeführt worden. Das genaue Abnahmedatum ist nicht bekannt.

3. Untersuchung und Zustandsfeststellung

Aufgrund zunehmender Beschwerden der Nutzer, bezüglich auftretender Schäden im Asphaltbereich bzw. im Abschnitt der wassergebundenen Schicht – Primär handelt es sich um Risschäden im Asphalt, sowie tiefe Fahrrad- und Pferdespuren im wassergebundenen Abschnitt - wird eine allgemeine Zustandserfassung der Route aus Sicht der Stadt Monschau für erforderlich erachtet.

Da die Stadt Monschau innerhalb ihres Stadtgebietes für die Unterhaltung des Weges zuständig ist, wurde im Rahmen der Zustandsbewertung das primäre Augenmerk auf die Asphaltschäden gelegt. Hier war zu prüfen, ob die Schäden reine Unterhaltungsschäden infolge normaler Abnutzung oder Schäden aus der fehlerhaften Herstellung des Weges sind.

Im Zeitraum September/Oktober 2015 wurden am Vennbahn-Radweg folgende Untersuchungen durch den Fachbereich I.2 - Tiefbau/Bauhof - der Stadt Monschau durchgeführt:

1. Videobefahrung
2. Gesamt-Begehung (inkl. Fotodokumentation)
3. Einzelstandortbegehung / Stichproben zur Überprüfung der Schichtdicken im Randbereich
4. Abschließende Videobefahrung

Bei der unter 2. durchgeführten Begehung wurden folgende Markierungen in rot auf den Asphalt aufgetragen:

- Längsrisse wurden mit einer gestrichelten Linie versehen
- Querrisse entsprechend dem Rissbild markiert
- einzelne Pflanzeneinwüchse mit einem Markierungspunkt versehen
- und großflächige Pflanzeneinwüchse im Randbereich mit Halbkreisen markiert
- sonstige Markierung (Kernbohrlöcher, Wasserfluss usw.)

Feiner wurden bei separaten Begehungen (s. Punkt 3) nach den Ursachen für die Rissbildung und den Pflanzeneinwuchs im Randbereich gesucht.
Hierzu wurde an ausgewählten Punkten der Asphaltuntergrund im Randbereich untersucht. Diese Untersuchungspunkte wurden mit Zahlen von 1 bis 34 durchnummeriert und markiert.

Folgende Punkte/Schäden wurden bei der Untersuchung festgestellt.

1. Trag- und Deckschicht sind nicht Deckungsgleich verbaut
2. Pflanzendurchwuchs durch Asphaltdecke
3. Längs-Rissbildung im Randbereich der Deckschicht
4. Schichtenverbund durch Verschmutzung der bituminöse Tragschicht im Randbereich ist zum Teil nicht vorhanden (Erdrreich zwischen Trag- und Deckschicht)
5. Querrissbildung (evtl. Walzrisse)
6. Kantendruck am freien Rand wurde z.T. nicht durchgeführt
7. Kernbohrungslöcher nicht bis zur Oberkante Asphaltdecke verschlossen oder abgesackt
8. Fehlende Drainage im Randbereich im Abschnitt Bahnhof Monschau. Bei Regen Bachquerung des Radweges. Ausbildung „Seenfläche“ neben dem Weg.
9. Starke Fahrradmarkierungsabnutzung durch dicken Kaltplastikauftrag
10. Sonstiges
11. Brücken: Rissbildung im Betontübergang der Brückenkappen

Trag- und Deckschicht im Versatz / Pflanzendurchwuchs / Rissbildung

Die Asphalttragschicht tritt an zahlreichen Stellen (max. < 30 cm) neben der Deckschicht heraus. Dieser Versatz zwischen Asphalttragschicht und Asphaltdeckschicht variiert mal zur linken und mal zu rechten Seite, sodass die Deckschicht teilweise auf dem Schotter aufliegt. Dies stellt einen fachtechnischen Mangel dar.

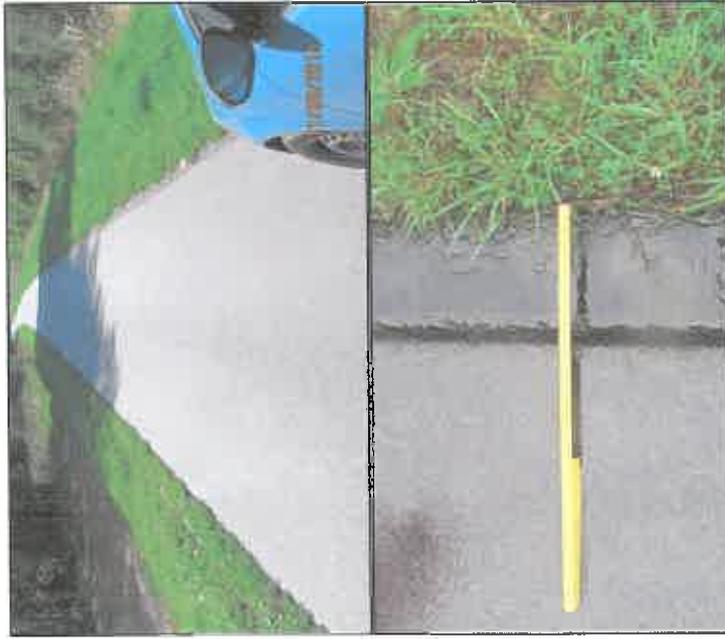


Abb. Versatz von Trag- und Deckschicht

Da nicht davon auszugehen ist, dass die ausführende Firma freiwillig die Tragschicht breiter als die Deckschicht verbaut hat, ist daher anzunehmen, dass auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite entsprechend keine Tragschicht unter der Deckschicht vorhanden ist.

Um diese Vermutung zu bestätigen wurde an zahlreichen Stellen mittels einer Spitzhacke die Tragschicht von der Banketseite unterhalb der Deckschicht freigelegt. Diese Untersuchungen wurden auch in den Abschnitten ohne ersichtlicher Tragschichtverbreiterung vorgenommen.

Eine Liste der Untersuchungsstellen (sporadische Verteilung über die 11,4 km lange Asphaltstrecke) sieht wie folgt aus:

Pos	Fehlende TS [cm]	Anmerkung
1	3	Risse
2	6	+15cm Wurzeleinwuchs zw. TS und DS
3	7	Risse
4	7	Risse
5	0	
6	0	Wurzeleinwuchs zw. TS und DS, Risse
7	5	
8	11	Risse
9	9	Risse
10	0	Wurzeleinwuchs zw. TS und DS
11	5	Risse
12	6	Risse
13	3	Wurzeleinwuchs zw. TS und DS
14	0	
15	9	Schotter in TS, Wurzeleinwuchs zw. TS und DS
16	4	Schotter in TS
17	8	Wurzeleinwuchs zw. TS und DS
18	0	ok
19	9	Risse bei 12cm
20	14	Risse, kein Haftverbund
21	8	Risse
22	4	Risse
23	7	Pflanzendurchwuchs
24	9	Risse
25	4	
26	13	Risse
27	9	Risse
28	7	Risse
34	13	Risse
33	18	Risse
32	15	Pflanzendurchwuchs
31	20	Risse
30	5	Risse
29	7	Risse

Tabelle: fehlende Tragschicht (TS) unter der Deckschicht (DS)

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, ist in weiten Teilen die Deck- und Tragschicht nicht Deckungsgleich eingebaut. Unter anderem fällt auf, dass die Tragschicht auf einer Fahrbahnseite im Übermaß herausragt. An diesen Stellen ist davon auszugehen, dass die Tragschicht auf der gegenüberliegenden Seite in diesem Maß unter der Decke fehlt (Stichproben haben dieses bestätigt). Die Decke liegt dort auf einer nicht dafür vorhergesehenen Schottertragschicht auf, was zu Rissen im Randbereich führt.

Die fehlende Tragschicht unter der Deckschicht ist auch eine der Hauptursachen zu den vorgefundenen Schadensbildern (Längsrissbildung und Pflanzendurchwuchs durch Deckschicht). Diese Schadensbilder wurden ortsmäßig grob in den Übersichtsplänen abgebildet.



Abb.: Bsp. 16cm fehlende Tragschicht unter der Deckschicht

In Bezug auf die Längsrisse liegen diese in der Regel 0 bis 2,5cm weiter vom Fahrbahnrand entfernt, als die fehlende Tragschicht. Dies leitet sich aus der Dicke der Deckschicht (2,5cm) her, die überwiegend im 45° Winkel am Übergang zur Tragschicht abbricht.

Ebenfalls schaffen es die Pflanzen die Deckschicht von 2,5cm Dicke im Bereich der fehlenden Tragschicht zu durchstoßen und somit mittig aus dieser herauszuwachsen.



Abb. Pflanzendurchwuchs im Asphalt



Ein weiterer erheblicher Grund für den Pflanzenwuchs durch die Deckschicht liegt am fehlenden Schichtenverbund zwischen Trag- und Deckschicht. Eine Erklärung hierfür könnte eine unsachgemäße Verschmutzung der Tragschicht (z.B. infolge verdreckter Fahrzeugbereifung oder eingetragenen Schmutz vom Bankettbereich) sein, welche vor dem Aufbringen des Haftklebers nicht ordnungsgemäß gereinigt wurde.

Dies führt dazu, dass die Wurzeln bestimmter Pflanzenarten sich weit zwischen die beiden Fahrbahnschichten bewegen können und ggf. die Deckschicht durchstoßen.



Abb: Wurzeldurchwuchs zwischen Trag- und Deckschicht

Bei beiden Arten des Pflanzendurchwuchses (fehlende Tragschicht, fehlender Schichtenverbund) sind die Schäden im Randbereich erheblich. Die Decke hebt sich ab, bzw. wird durch den immensen Pflanzendurchwuchs großflächig aufgebrochen.

Hieraus lässt sich für die Zukunft ableiten, dass sich der Radweg in den nächsten Jahren aufgrund der Unterminierung der Deckschicht durch Wurzeln um mehrere Dezimeter verschmälern wird.

Ein unterbinden des Pflanzeneinwuchses wird sich mit normalen Mitteln nicht bewerkstelligen lassen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln um den Bankettbereich komplett Pflanzen-

Wurzelfrei zu bekommen ist aus Umweltschutzgründen nicht erlaubt und würde sich auch in der Öffentlichkeit aus ökologischen Gründen nicht durchsetzen lassen.

Längsrisse

Die zu sehenden Längsrisse entstehen, weil der darunter befindliche Schotter keinen geeigneten Untergrund für eine 2,5 cm starke Asphaltdeckschicht bietet.



Abb. Längsrisse; -



Fehlender Kantenandruck

Randausbildung (Kantenandruck)

Die Kanten sind zum Teil nicht im Walzvorgang in 2:1 (Steigungsverhältnis) angedrückt worden. Dadurch fließt das Wasser durch die Risse am Fahrbahnrand ab und hinterlässt mit der Zeit Schäden im Randbereich. Dadurch vereinfacht es den Pflanzen in den Randbereich einzuwachsen.

Kernbohrungen

Die zu prüfzwecken ausgeführten Kernbohrungen wurden nicht fachlich einwandfrei verschlossen, so dass diese teilweise abgessackt sind. Das Oberflächenwasser sammelt sich dort.



Querrisse / Walzrisse

Die Zahl dieser Rissbildung ist nicht gravierend und sind in der Regel nicht tief. Entstehungsgründe hierfür könnte ein unzureichendes Aufbringen von Hartkleber oder eine zu frühe Abkühlung der Oberfläche (Wind, kalte Walzbandagen oder zu viel Berieselungswasser) sein.



Fehlende Drainage, Wasserübertritt Radweg

Im Bereich des „Bahnhof Monschau“ staut sich eine erhebliche Menge an Oberflächenwasser. Dies führt bei stärkeren Regenereignissen zu einer Überflutung des RAVeL-Radweges. Das Wasser läuft dann über diesen hangabwärts Richtung „Lauscherbüchel“ ab. Hierdurch besteht die latente Gefahr der Bankettausspülung sowie im schlimmsten Falle der Unterspülung des Radweges. Ursache hierfür ist eine fehlende Oberflächenentwässerung, z.B. durch die Errichtung einer Drainage.



Grobkorn in Deckschicht (ausgebrochen)

An einigen Stellen ist zu erkennen, dass ein zu großes Fremdkorn in der Decke eingearbeitet wurde. Solch ein Fremdkorn tritt beim ersten oder zweiten Frost aus, weil die Decke an dieser Stelle kein homogenes Gefüge aufweist und Wasser eindringen kann.



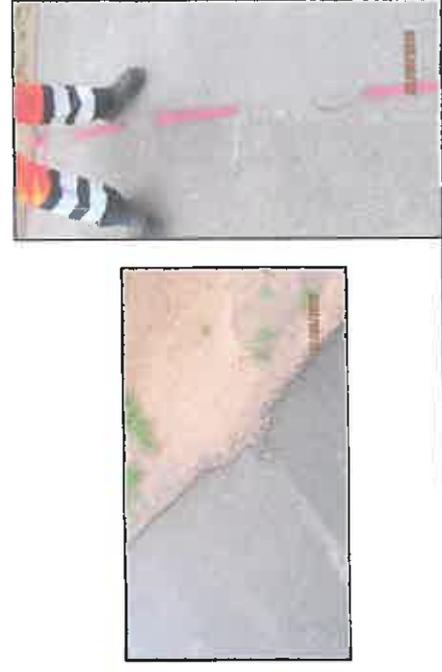
Unebenheiten im Asphalt

Die Fahrbahndecke weist aus z.Zt. unbekanntem Gründen in einigen Bereichen unregelmäßige Unebenheiten auf, welche insbesondere bei nassen Witterungen ersichtlich sind. Eine Verkehrsfähigkeit stellen diese nicht dar.



Fehlendes Fugenband

Bei einer Verbindung / Erweiterung von bestehenden Asphaltdecken mit neuen Asphaltdecken, ist nach den fachtechnischen Regeln ein Bituminöses Fugenband zur Abdichtung der alten und neuen Decke einzubringen. Dieses verhindert ein Eindringen von Wasser. Der Streckenverlauf weist an zwei Nahtstellen mangelhaft eingebaute bzw. fehlenden Fugenbänder auf.



Wassergebundene Schicht

Auf der wassergebundene (ca. 3cm starken) Deckschicht sind bereits nach 3 Jähriger Nutzung (ab Vollendung der Baumaßnahme) Abnutzungserscheinungen (z.B. Spurrillen, Trennung der Nullanteile von der Körnung) zu erkennen, welche gerade dann entstehen, wenn der Regen die Decke aufweicht und z.B. mit Fahrrädern befahren oder mit Pferden beritten wird.

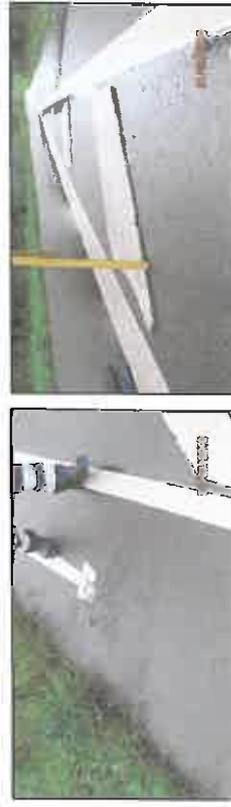
Eine Oberflächenentwässerung des Weges funktioniert auf Grund des Bankettbewuchses sowie der unebenen Fahrbahnflächen nicht. Der Wasserabfluss kann nur gewährleistet werden, wenn die Bankettflächen z.B durch regelmäßige Pflegearbeiten eine Wasserableitung zulassen. Dies bedeutet, dass in regelmäßigen Abständen die Bankettflächen entlang der wasserführenden Seite abgeschält werden.

Je nach Verkehrsbelastung/Abnutzungserscheinungen ist die wassergebundene Deckschicht in angemessenen Intervallen verkehrssicher wieder herzustellen (schätzungsweise alle drei Jahre).



Markierung

An den Fahrbahnmarkierungen im Bereich von Kreuzungspunkten mit Wanderwegen / Wirtschaftswegen stehen die Sperrflächenmarkierungen oberhalb der Deckschicht (ca.1 cm) heraus. Dies führt bei möglichen Schneepflugarbeiten zum Kantenabriss der Markierung. An einer Stelle (siehe Bild) ist eine Pfeilspitze mechanisch beschädigt/entfernt worden.



Brücken: Betonkappen Rissbilder

An den Beton-Brückenkappen sind im Bereich der Montage der Geländerpfosten durchgehende Querrisse zu erkennen. Hier sind zum Teil Auscarbonatisierungen zu erkennen. Inwieweit diese Risse die Dauerhaftigkeit der Betonkappen beeinflussen ist nur durch Gutachten nachzuweisen. An einem zweiten Brückenbauwerk sind massive Horizontal und Querrisse auf beiden Betonkappenseiten erkennbar.



Abb. Massive Quer- und Längerrisse in der Brückenkappe



Abb. Durchgehende Querrisse auf der Brückenkappe an nahezu allen Montagepunkten der Geländerpfosten

Zusammenfassung

Anhand der Untersuchung ist ersichtlich, dass die Asphaltarbeiten bereits während der Baumaßnahme fachtechnisch nicht korrekt ausgeführt wurden.

Als Hauptursache für den Großteil der Schäden am RAVel-Radweg ist das Fehlen der Tragschicht unter der Deckschicht – die wie oben beschrieben, in Teilbereichen der Fahrbahnränder zu sehen ist -. Ebenso ist die Trag- und Deckschicht in einigen Teilen nicht deckungsgleich, sodass Fahrbahnränder ohne Tragschicht abbrechen (Rissbildung) und Pflanzen mütlig durch die Deckschicht hindurch wachsen.

Es handelt sich hierbei nicht um Schäden, die auf eine fehlende Unterhaltung durch die Stadt Monschau zurück zu führen sind, sondern um reine Baumängel, welche durch die ausführende Baufirma zu verantworten sind.

Die Mängel (Versatz der Trag- zur Deckschicht) hätten bei der Abnahme der Asphaltarbeiten der zuständigen Behörde bekannt und daher bemängelt werden müssen.

Zur Vermeidung von weiteren Fahrbahnschäden, sollten diese zeitnah beseitigt und behoben werden (i.R. der Gewährleistung durch die bauausführende Firma).

Eine Möglichkeit zur Unterhaltung der wassergebundenen Deckschicht wäre es den Weg (alle drei Jahre) mit 0/11 Basaltspilt (entspricht der vorhandenen Deckschicht) gleichmäßig zu bestreuen, das Material zu planieren und anschließend dynamisch zu verdichten. Dabei ist auf ausreichendes Quergefälle zwecks Entwässerung der Fahrbahn zu achten.



Bsp: bituminöse Tragschicht abwechselnd breiter als Deckschicht

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

Anlage 1.1

Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Bsp: Arten des Pflanzendurchwuchses durch die bituminöse Deckschicht

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Bepl@stadt.monschau.de Beispielfotos

Anlage 1.2
Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Bsp: Längsrissbildung



Bsp: Querrissbildung

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

Anlage 1.3

Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Bsp: fehlender Kantenandruck am freien Rand



Bsp: fehlendes Fugenband



Bsp: unebene Fahrbahnoberfläche

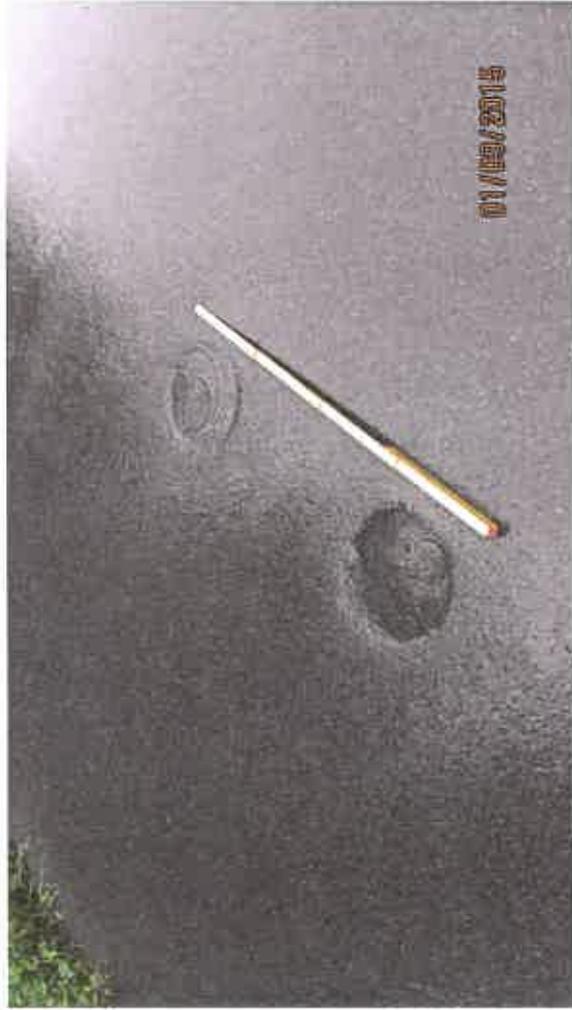
Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

**Anlage 1.4
Stand: Okt. 2015**



Stadt Monschau



Bsp: Kernbohrungen nicht Deckengleich eingebaut



Bsp: Fehlstelle in der bituminösen Deckschicht

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

Anlage 1.5

Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Bsp: wassergebundene Deckschicht (Spurrillen)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

**Anlage 1.6
Stand: Okt. 2015**

Stadt Monschau





Bsp: Fahrbahnmarkierungsschäden

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

Anlage 1.7

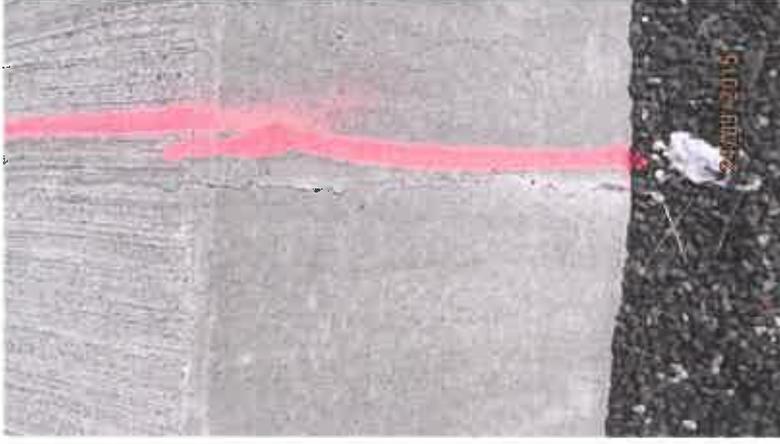
Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Bsp: Rissbildung im Betonkappen



Bsp: Rissbildung in Betonkappen der Brückenbauwerke

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Bsp: Rissbildung im Betonkappen

Anlage 1.8

Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Bsp: Rissbildung in Betonkappen der Brückenbauwerke

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Schadensaufnahme Beispielfotos

Anlage 1.9

Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Punkt 1 = 3cm (Risse)



Punkt 2 = 6cm (+15 cm Wurzeleinwuchs)



Punkt 3 = 7cm (Risse)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.1
Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 4 = 7-8cm (Risse)



Punkt 5 = 0cm



Punkt 6 = 0cm (Wurzeleinwuchs)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

**Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht**

Anlage 2.2

Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Punkt 7 = 5cm



Punkt 8 = 11cm (Risse)



Punkt 9 = 9cm (Risse)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.3

Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 10 = 0cm (Wurzeleinwuchs)



Punkt 11 = 5cm (Risse)



Punkt 12 = 6cm (Risse)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.4
Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 13 = 3cm (Wurzeleinwuchs)



Punkt 14 = 0cm



Punkt 15 = 9cm (Wurzeleinwuchs)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.5
Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 16 = 4cm (Schotter in TS)



Punkt 17 = 8cm (Wurzeleinwuchs)



Punkt 18 = 0cm

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.6

Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Punkt 19 = 9 cm (Risse)



Punkt 20 = 14cm (Risse)



Punkt 20 Bsp. kein Haftverbund

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.7

Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 21 = 8cm (Risse)



Punkt 22 = 4cm (Risse)



Punkt 23 = 7cm (Wurzeleinwuchs)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.8

Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 24 = 9cm (Risse)



Punkt 25 = 4cm



Punkt 26 = 13cm (Risse)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.9
Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 27 = 9cm (Risse)



Punkt 28 = 7cm (Risse)



Punkt 29 = 7cm (Risse)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.10
Stand: Okt. 2015

Stadt Monschau





Punkt 30 = 5cm (Risse)



Punkt 31 = 20cm (Risse)



Punkt 32 = 15cm (Wurzeleinwuchs)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.11

Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau



Punkt 33 = 16cm (Risse)



Punkt 34 = 13cm (Risse)

Stadt Monschau: Zustandsbewertung RAVel Radweg, Anlage Fotodokumentation

Fotos: Einzelstandortaufnahme 1-34;
cm-Angaben = fehlende Tragschicht in cm am Rand unter der Deckschicht

Anlage 2.12
Stand: Okt. 2015



Stadt Monschau

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 11.11.2014 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 "Alzerplatzweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die bisherige Nutzung des Grundstückes ist durch 5,00 Meter breite Pflanzstreifen im Norden, Osten und Süden stark eingeschränkt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 ist beabsichtigt die Pflanzstreifen zu entfernen, um einen fließenden Übergang zur Restfläche des Grundstückes zu schaffen.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2014 bis zum 16.02.2015. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Der Bau- und Planungsausschuss beriet in seiner Sitzung am 25.08.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlag und empfahl dem Rat der Stadt Monschau den Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes. In der Sitzung am 01.09.2015 beschloss der Rat der Stadt Monschau gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 „Alzerplatzweg“ als Satzung.

Anschließend wurde der Städtebauliche Vertrag zusammen mit dem Bebauungsplan dem Vorhabenträger zur Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft zur Unterschrift zugesandt. Der Vorhabenträger stellte dann fest, dass es sich um die nicht richtig erstellen Unterlagen handelte, da er mit dem Planungsbüro Änderungen abgestimmt hatte, die nicht eingearbeitet und zum Satzungsbeschluss nicht vorgelegt wurden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich als Fläche mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze und der Heckenbestand entlang der südlichen Grenze waren falsch dargestellt. Im nun geänderten Entwurf wird der tatsächliche Heckenbestand an den Grenzen zum Erhalt festgesetzt.

Durch die erneuten Änderungen werden die Grundzüge der Planung verändert. Somit ist eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

Für den Wegfall der Pflanzstreifen werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geschaffen. Diese sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu beschließen und auf Grundlage dieses Entwurfes eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Planungsbüro trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb 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) 


ges. Boden

Anlagen:

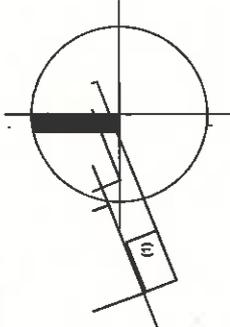
eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3II und 4 II
Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan Höfen Nr.6, 2. Änderung
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2.Änderung

"Alzerplatzweg"



Planzeichnerk

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1
 § 11 Nr. 1, § 11 Nr. 2



Masse der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 11



Baugrenze, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9



Baugrenze (Ermittlung)



Maßnahmen zum Schutze



Sonstige Planzeichen



Grenze der



Textliche Festl

A. Planungsrecht

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (Mfz)

Nicht zulässig sind:

Mischgebäude

Wohngebäude

Belebung zur Be-

weilung nicht

Trennwände

Nicht Bestandteil

Bauabgrenzung

§ 9 Abs. 3 Nr. 2

2. Größe der Baugruben

Die Größe der baulichen

Größen sind

Die höchstzulässige Zahl

Erhöhen

Doppelhöhen

zulegen ist

4.1 HOHNHÖHE UND HÖHE

Die Oberkante des

Baugrubens ist

höher als

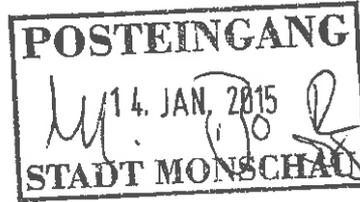
7,50 m

Struktur



StädteRegion Aachen-Postfach 500451-52088 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung/ Hochbau
Herrn Dicks
Postfach 80
52153 Monschau



Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
09.01.2015

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof

2. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 „Alzerplatzweg“ Ihr Schreiben vom 24.11.2014

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen beachtet werden.

A 70 – Umweltamt

Natur und Landschaft:

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 „Alzerplatzweg“ keine grundsätzlichen Be-
denken.

Folgende Punkte sind jedoch zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen:

1. In dem vorgelegten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand
11.11.2014) fehlen die Planunterlagen.
2. Die Ausführungen zur Kompensation des entstehenden Defizits sind in
Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde weiter zu konkreti-
sieren (z.B. Mindestanzahl der Obstbäume, Pflegemaßnahmen der
Obstbäume und des Unterwuchses, kein Dünger- und Spritzmittelein-
satz, usw.).
3. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend abzusichern. Der
unteren Landschaftsbehörde ist dies darzulegen (Kopie eines städte-
baulichen Vertrages o.ä.).

Ich weise darauf hin, dass eine Ausweitung des Baugrundstückes über das Plangebiet des Bebauungsplanes in das umgebende Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 „Höfen Süd“ unzulässig ist. Eine optische Begrenzung des Baugrundstückes durch z.B. einen Zaun oder eine Hecke wäre wünschenswert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2684 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ruth Koelen)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND 4 II
BAUGB ZUR

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2.Änderung „Alzerplatzweg“

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung keine Bedenken sofern folgende Anregungen beachtet werden:

A70 – Umweltamt

Natur und Landschaft

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

1. Dem vorgelegten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag fehlen die Planunterlagen.
2. Die Ausführungen zur Kompensation des entstehenden Defizits sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde weiter zu konkretisieren (z.B. Mindestzahl der Obstbäume, Pflegemaßnahmen Bäume und Unterbewuchs, Kein Düngemittel- und Spritzeinsatz, usw).
3. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend abzusichern und der unteren Landschaftsbehörde nachzuweisen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass eine Ausweitung des Baugrundstücks über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus in das umgebende Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 „Höfen-Süd“ unzulässig ist.

Eine optische Begrenzung des Baugrundstücks durch z.B. einen Zaun oder eine Hecke wäre wünschenswert.

Stellungnahme:

1. Die Planunterlagen wurden vollständig erarbeitet, lediglich nicht beigelegt.
2. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt dass alle Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Landschaftsbehörde im Einzelnen abzustimmen sind.
3. Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen gehört zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag. Dieser ist der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen. Der Hinweis zur Einhaltung der Plangebietsgrenzen zur Nutzung als Baugrundstück wird in die Planung übernommen.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 - 2. Änderung „Alzerplatzweg“

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

**Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung Ursprungsplan
 3. Planzeichnung bisherige Festsetzungen (Aufstellungsbeschluss)
 4. Planzeichnung künftige Festsetzungen (Erneute Offenlage)
 5. Planzeichenerklärung
 6. Textliche Festsetzungen
 7. Begründung

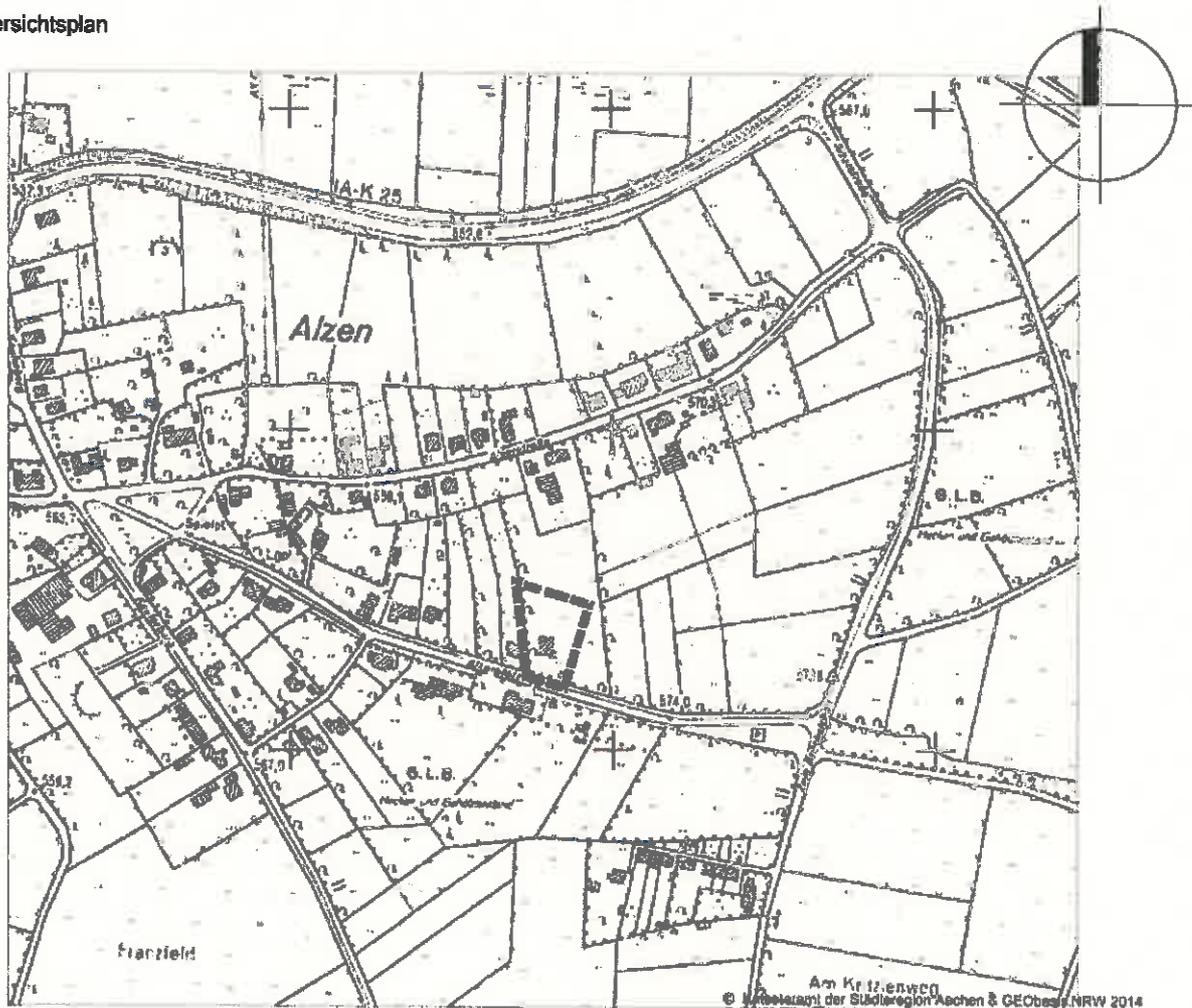


Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

1. Übersichtsplan

Übersichtsplan

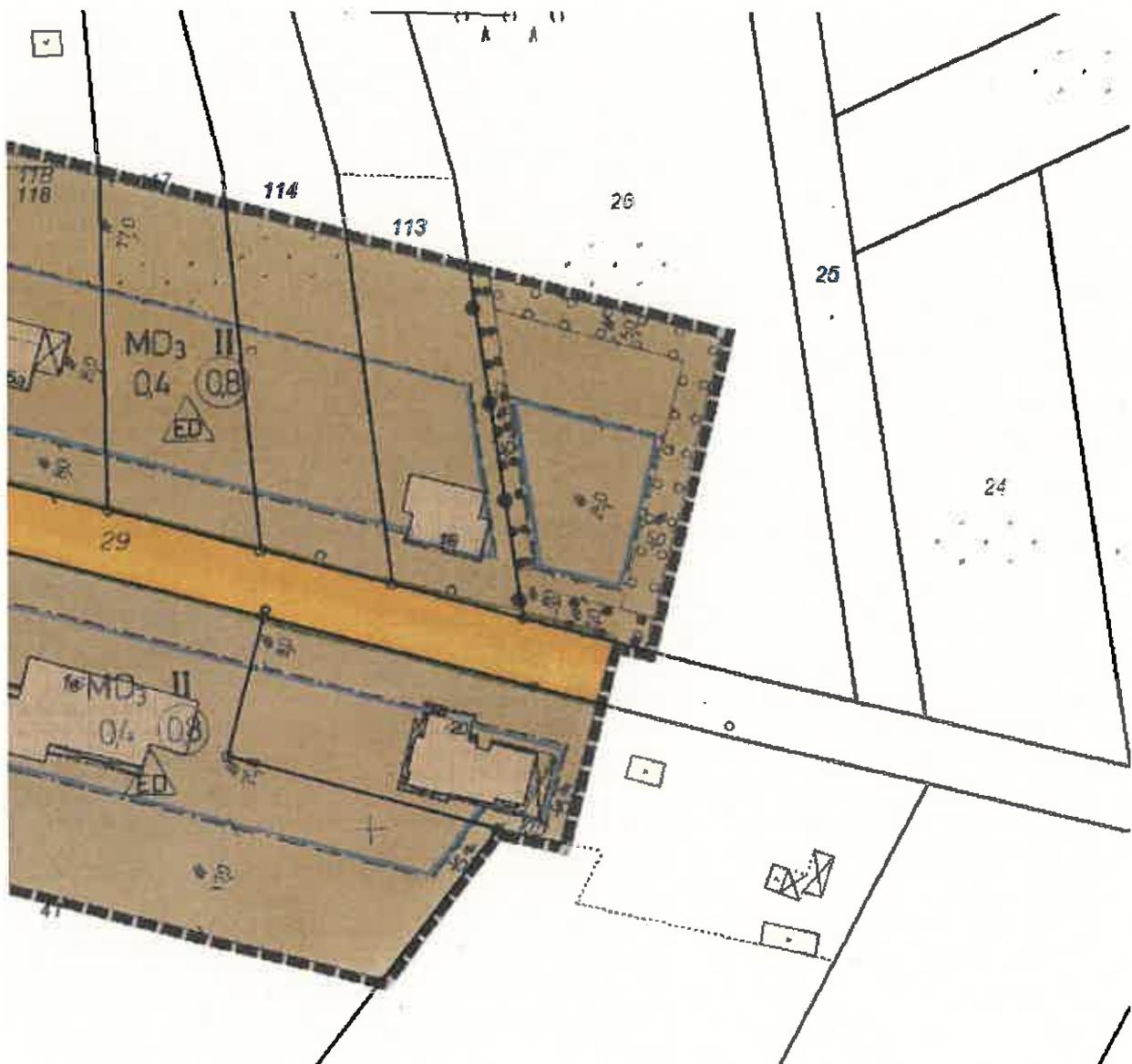




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

2. Planverkleinerung Ursprungsplan

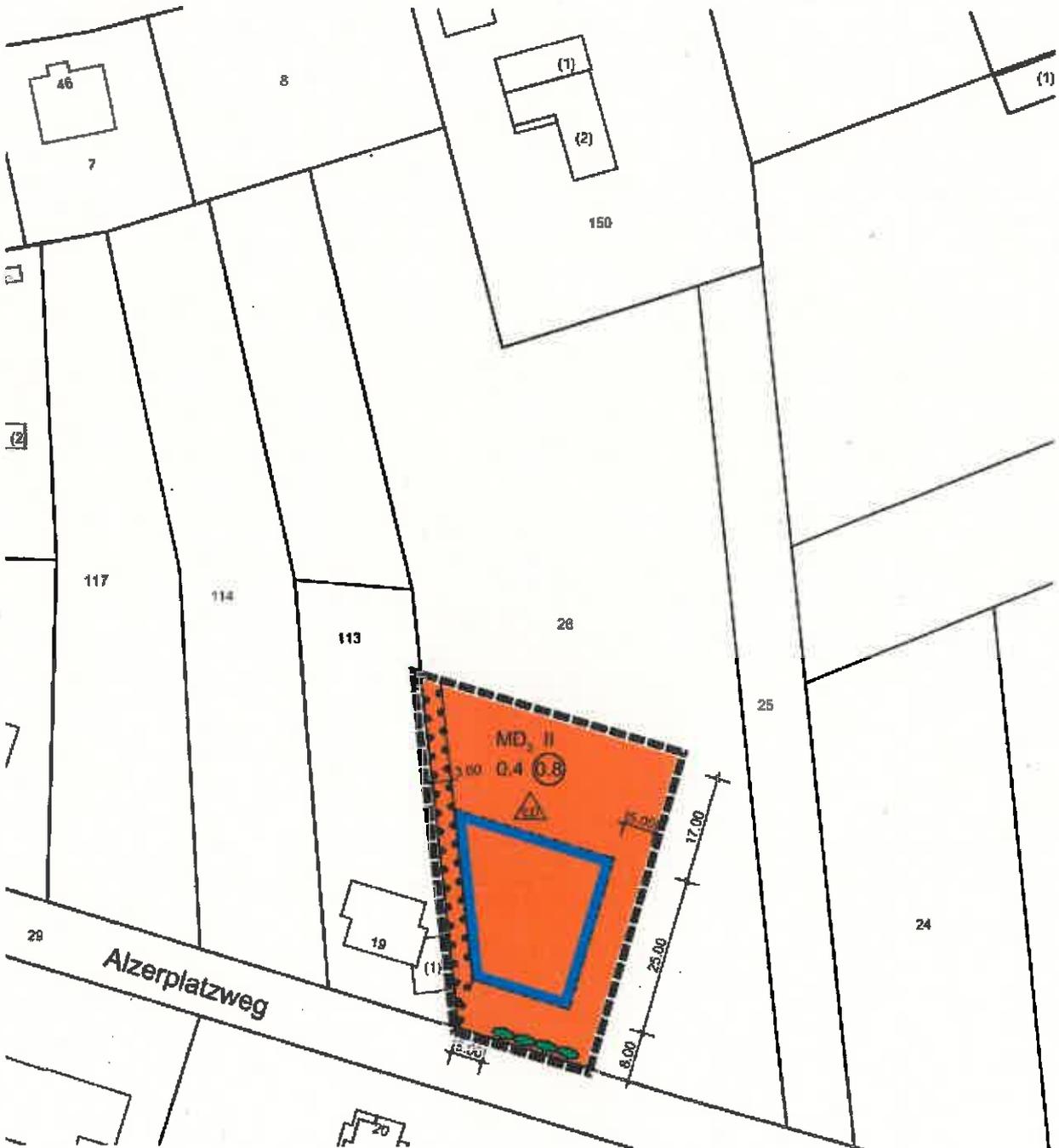




Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

3. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen (Aufstellungsbeschluss)





Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

4. Planverkleinerung künftige Festsetzungen (Erneute Offenlage)





Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

5. 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)
mit Nutzungseinschränkung

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

· || Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft



Erhalt: Rotbuchenhecke mit Durchwachern

Sonstige Planzeichen



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



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

6. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD3

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betrieben der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

2. Größe der Baugrundstücke

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muss mindestens 600 qm betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 qm je Doppelhaushälfte.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie Bauweise

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beträgt in

- Einzelhäusern 3
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2.

Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet

4.1 ERDGESCHOSSFUSSBODEN-HÖHE

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen.

Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am Höchsten liegt (siehe Skizze).

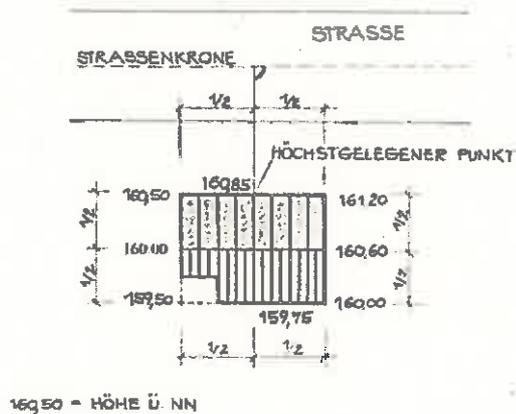
Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische oder hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone -statt über natürlichem Gelände-, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußboden-Fläche am nächsten liegt.



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

Skizze zu 4.1:



4.2 TRAUFG- UND FIRSHÖHE

Zulässig ist

- für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m,
- für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10 m,
- für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d.h. solche mit einer einseitig geschosshohen Wand über der ersten Geschosdecke und einem Drempe bis höchstens 1,25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70 m. Zulässig sind auch -abweichend von der vorgenannten Festsetzung- die First- bzw. Traufhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

Drempe bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen baulichen Anlagen über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude- Außenwand.

5. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn-, und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

B. Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Geologie

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

4. Externer Ausgleich

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26.

Monschau, den 10.November 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

7. 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)



Stadt Monschau Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption
 - 3. Begründung der Planinhalte**
 - 4. Bodenordnung**
 - 5. Umweltbelange**
 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Geologie
 - 6.4 Externer Ausgleich
 - 7. Kosten**



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1509) –

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind nicht zu erstellen. Da aber wesentlicher Bestandteil der Planänderung die Verlagerung von ursprünglich zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ist, ist zu diesem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der den bisher nicht vollzogenen Ausgleich durch Maßnahmen im Gebiet bilanziert und diesen mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festschreibt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 11. November 2014 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen, in der Sitzung des Ausschusses am 10. November 2015 wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Höfen-Alzen an der Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Osten Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 29, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 113, Flur 8, Gemarkung Höfen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1500 m².



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstückspartzeile in der Ortsrandlage der Ortslage Höfen-Alzen, die mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist. Das Gelände ist eben.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge einer ca. 2.00 m hohe Rotbuchenschnitthecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca. 1.50 m hohe, mit einer Ein- und Ausfahrt durchbrochene Rotbuchenschnitthecke mit ca. 30 Jahre alten Durchwachsen.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch Wiesenfläche.
- im Osten durch Wiesenfläche.
- im Süden durch die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.
- im Westen durch ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Höfen Nr. 6, 2. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 8.00 m und 33.00 m setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Rotbuchenhecke ist im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

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

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll ein redaktioneller Fehler in der Zusammenstellung der im Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung „Alzerplatzweg“ beigefügten kartographischen Unterlagen geheilt werden. Hierin war zum einen der tatsächliche Heckenbestand entlang der Straße im südlichen Planbereich als auch die Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze falsch dargestellt.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung

„Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3 BauGB

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6, 2. Änderung ist beabsichtigt, die planerische Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes so umzusetzen, dass sie den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und der damit verbundene externe Ausgleich des ökologischen Defizits auf der östlich gelegenen Nachbarfläche vollzogen werden kann.

3. Begründung der Planinhalte

Neben der Änderung der „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ wurde auch die tatsächliche Situation der südlichen vorhandenen Rotbuchenhecke im Bebauungsplan angepasst.

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

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einem Teil einer bebauten Parzelle, die über die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“ erschlossen ist. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung berührt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ging bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft einher weil wesentliche Festsetzungen zu Anpflanzgeboten der rechtsgültigen Planung im vorliegenden Entwurf entnommen wurden. Deshalb liegt diesem Bebauungsplan ein angepasster Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei, der diese Änderung ökologisch bewertet und Ausgleichsmaßnahmen extern auf der Restparzelle 26 nördlich und östlich des Planbereiches vorsieht.

6. Hinweise

6.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Weil der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Festsetzungen zum Ausgleich des durch die vorliegende Planung entstandenen Biotopwertdefizits trifft ist dieser Bestandteil des Bebauungsplans. Hierin finden ebenfalls Berücksichtigung die gegenüber der ersten Fassung vollzogenen Festsetzungen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist ebenfalls Anlage zum Städtebaulichen Vertrag.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 a Abs.3
BauGB

6.2 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.

6.3 Geologie

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

6.4 Externer Ausgleich

Da zu diesem Bebauungsplan ein externer Ausgleich des entstandenen Biotopwertdefizits außerhalb des Plangebiets gehört ist dieser Hinweis in die Planung übernommen worden.

Der externe Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft wird in einem Städtebaulichen Vertrag abgesichert und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund eines Redaktionellen Fehlers notwendig.

Die Kosten hierfür übernimmt das Planungsbüro.

Monschau, den 10.November 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung
„Alzerplatzweg“

Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen
Nr. 6 - 2. Änderung „Alzerplatzweg“

10.November 2015



Stadt Monschau Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

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 Höfen Nr. 6
 - 4.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 6 – 2.Änderung
 - 4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet
 - 4.4 Tabelle D - Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
 - 4.5 Tabelle E - Zustand der Ausgleichsfläche gem. den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
 - 4.3 Tabelle F - Gesamtbilanz Plangebiet/Ausgleichsfläche
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
 - 6.3 Bestandsplan zu Tabelle C Bestand Externe Ausgleichsfläche
 - 6.4 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Tabelle D



Stadt Monschau Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung „Alzerplatzweg“

1. Lage u. Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Höfen-Alzen an der Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Osten Teil aus Parzelle 26, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Süden Parzelle 29, Flur 8, Gemarkung Höfen.
- im Westen Parzelle 113, Flur 8, Gemarkung Höfen.

2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstücksparzelle in der Ortsrandlage der Ortslage Höfen-Alzen, die mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist.

Das Gelände ist eben.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge einer ca 2.00 m hohen Rotbuchenschnithecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Alzerplatzweg“ hin eine ca 1.50 m hohe Rotbuchenschnithecke mit ca 30 Jahre alten Durchwachsern.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch Wiesenfläche.
- o im Osten durch Wiesenfläche.
- o im Süden durch die Gemeindestraße „Alzerplatzweg“.
- o im Westen durch ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

Die aus der Restfläche der Parzelle 26 bestehende externe Ausgleichsfläche wird als Maht- Wiese genutzt. Die östlich angrenzende Rotbuchenhecke befindet sich auf der Nachbarparzelle.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Höfen Nr. 6 stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 8.00 m und 33.00 m setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

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

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 Höfen Nr.6, die Veränderung gegenüber des Bebauungsplans Höfen Nr.6 – 2.Änderung sind in diese Ermittlung des Eingriffs eingeflossen.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung
„Alzerplatzweg“

4.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Höfen
Nr.6

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)	Gesamt-korrektur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00m	156	7	0.9*	6.3	983
2	8.1	Gehölzstreifen lt Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Höfen Nr 6	385	6	1.0	6.0	2310
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	259	2	1.0	2.0	518
4	1.1	Maximal Versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
5	8.1	Rotbuchenhecke mit Durchwachsern	100	7	1.0	7.0	700
Gesamtflächenwert A:							4511

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung
„Alzerplatzweg“

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. Festsetzungen des B-Planes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00m	156	7	0.9*	6.3	983
2	8.1	Rotbuchenschnitthecke H=2.00 m	15	7	0.9*	6.3	95
3	4.1	Gartenfläche, strukturarm Rest von GRZ 0.4	729	2	1.0	2.0	1458
4	1.1	Maximal versiegelte Fläche GRZ 0.4	600	0	1.0	0.0	0
Gesamtflächenwert B:							2536

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-1975
---	--------------

4.4 Tabelle D – Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	5210	4	1	4	20840
Gesamtflächenwert A:							20840



**Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung
„Alzerplatzweg“**

4.5 Tabelle E – Zustand der Externen Ausgleichsfläche gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen 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)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	4560	4	1.0	4	18 240
3	3.6	Obstwiese jung	650	7	1.0	7.0	4 550
Gesamtflächenwert B:							22 790

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

4.6 Tabelle F- Gesamtbilanz Externe Ausgleichsfläche

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert E - Gesamtflächenwert D)	1950
--	------

4.7 Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet/ Externe Ausgleichsfläche

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-25
--	-----

5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entnommen worden. Das damit einhergehende Defizit kann durch das Anpflanzen einer Obstwiese auf der Restparzelle 26 in einer Flächengröße von 650 m² nahezu ausgeglichen werden. 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.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr. 6 – 2. Änderung
„Alzerplatzweg“

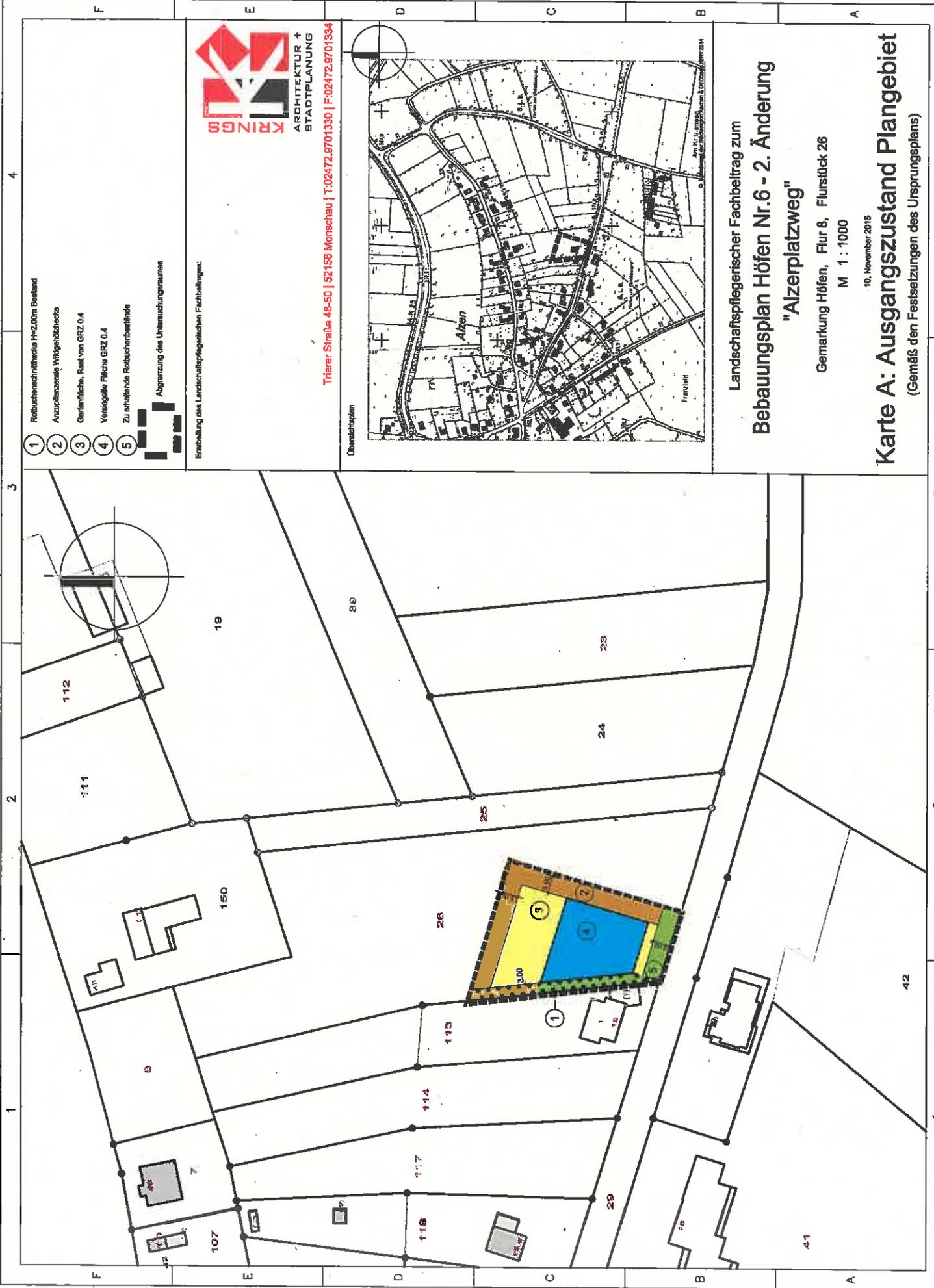
Anlagen (Planunterlagen)

- 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**
(entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Höfen Nr. 6)
- 6.2 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B - Plangebiet**
- 6.3 Bestandsplan externe Ausgleichsfläche zu Tabelle D**
- 6.4 Maßnahmen lt. Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Tabelle E – Externe Ausgleichsfläche**



KRINGS

Architektur + Stadtplanung
52156 Monschau, Blumgasse 41



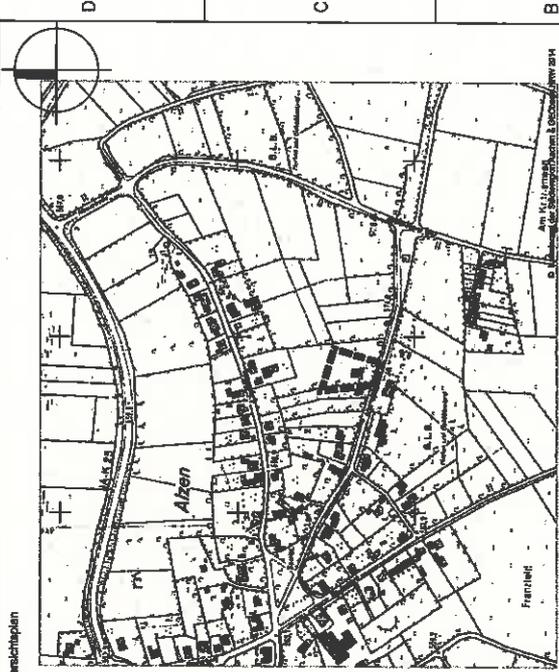
- 1 Reducheneinheitsfläche H=2,00m Bestand
 - 2 Anzupflanzens Wirtgebietsrechte
 - 3 Gartenfläche, Rest von GRZ 0,4
 - 4 Versiegelte Fläche GRZ 0,4
 - 5 Zu entfallende Reducheneinheitsfläche
- Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Erstellung des Landschaftspflegelichen Fachbeitrages:



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

Draufsichtsplan



Landschaftspflegelicher Fachbeitrag zum

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung

"Alzerplatzweg"

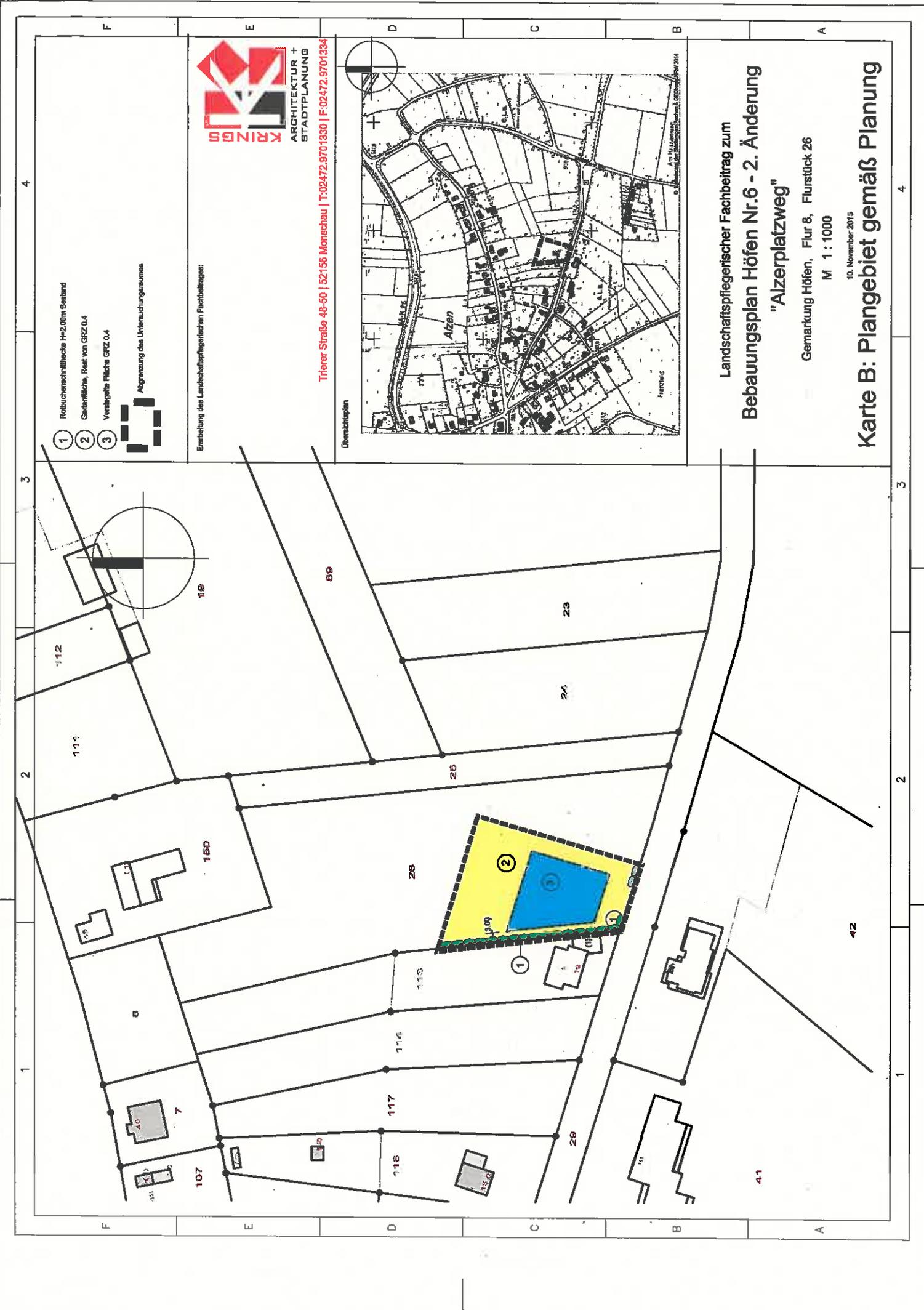
Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26

M 1 : 1000

10. November 2015

Karte A: Ausgangszustand Plangebiet

(Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans)



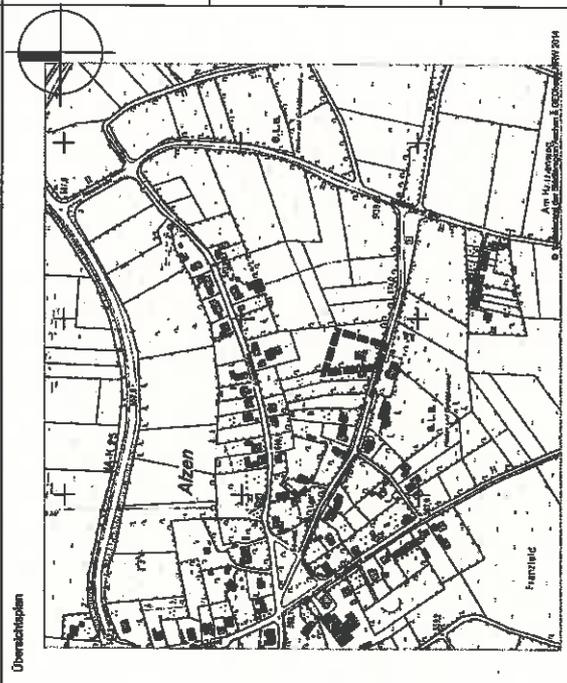
- ① Roducherschnittfläche H=2,00m Bestand
- ② Gartenfläche, Rest von GRZ 0,4
- ③ Vereingelte Fläche GRZ 0,4



Erweiterung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



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



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung
 "Aizerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26
 M 1:1000
 10. November 2015

Karte B: Plangebiet gemäß Planung

① Wiese

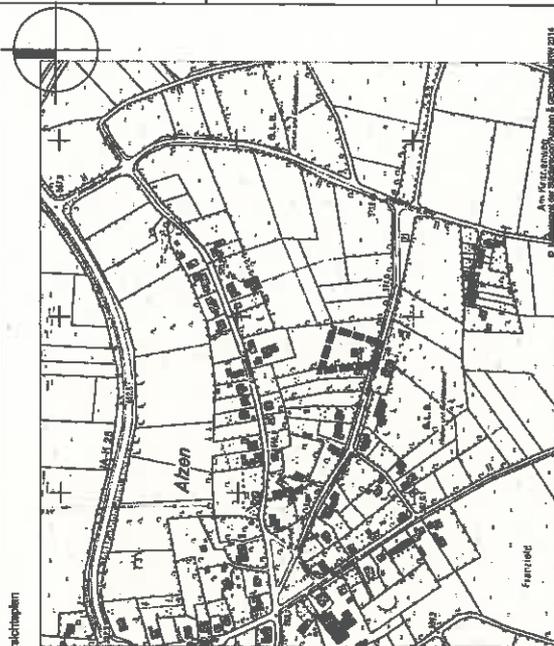
Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Erhebung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



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

Übersichtsplan



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum

Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung

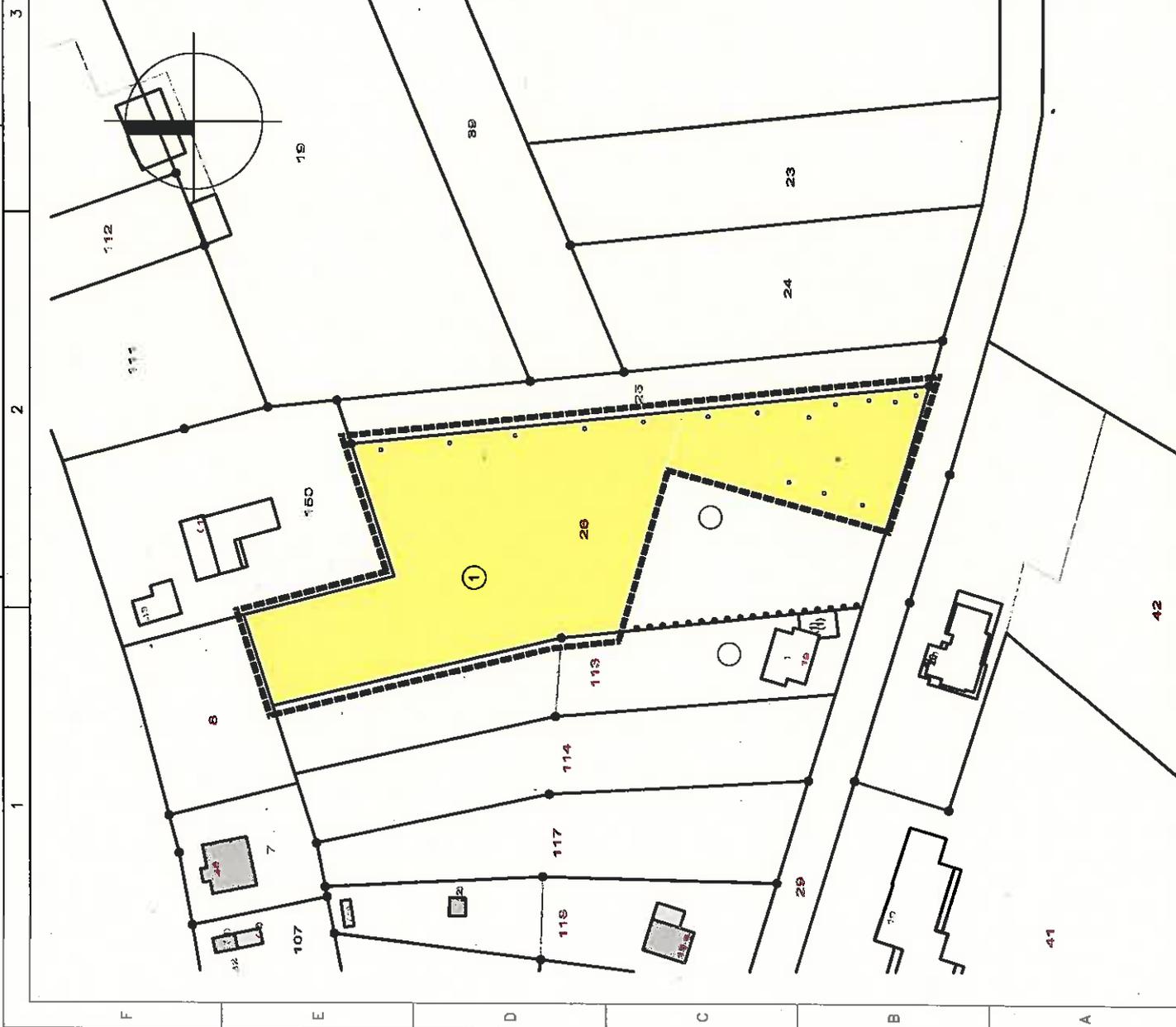
"Alzerplatzweg"

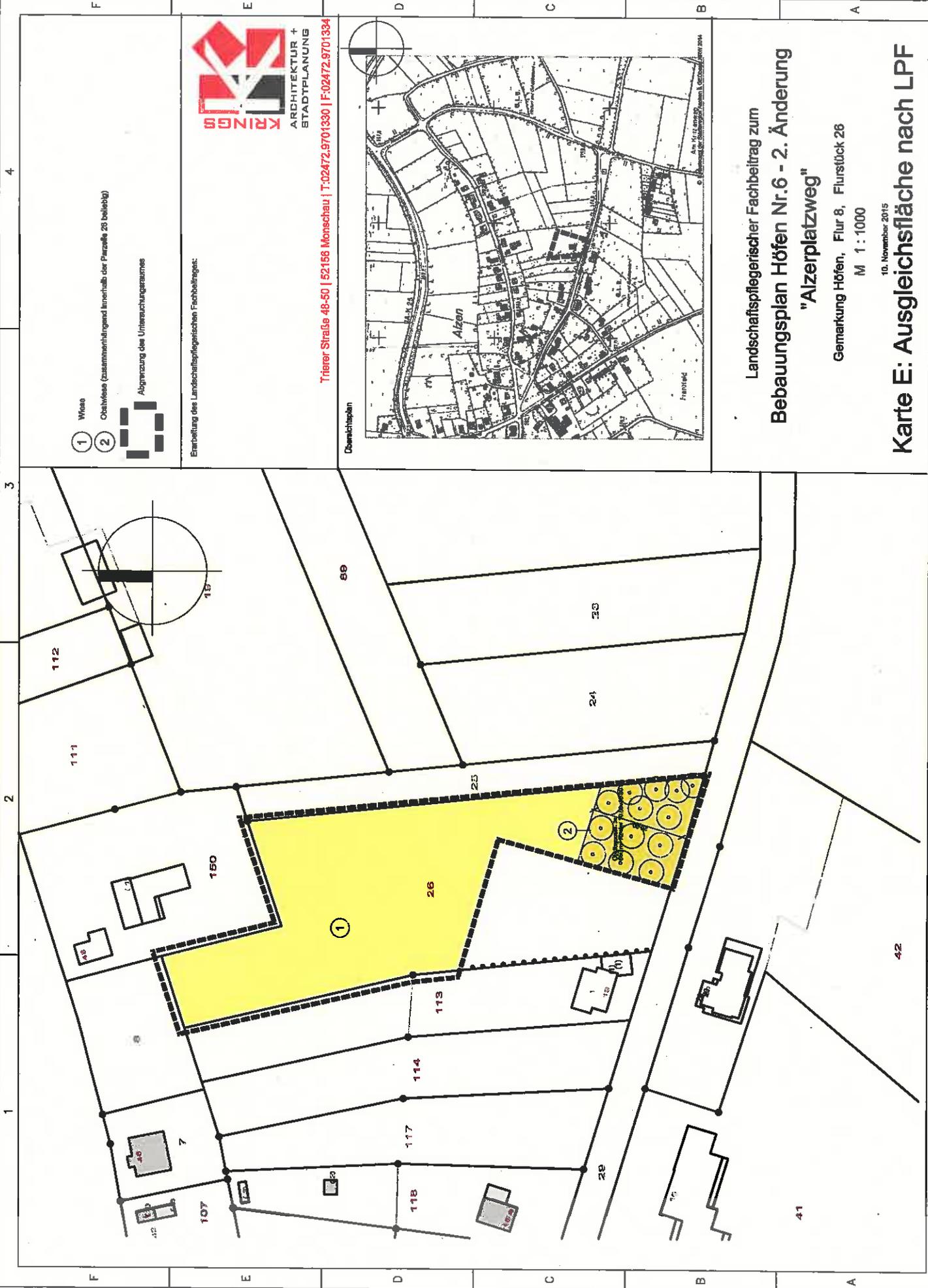
Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26

M 1 : 1000

10. November 2015

Karte D: Ausgleichsfläche - Bestand



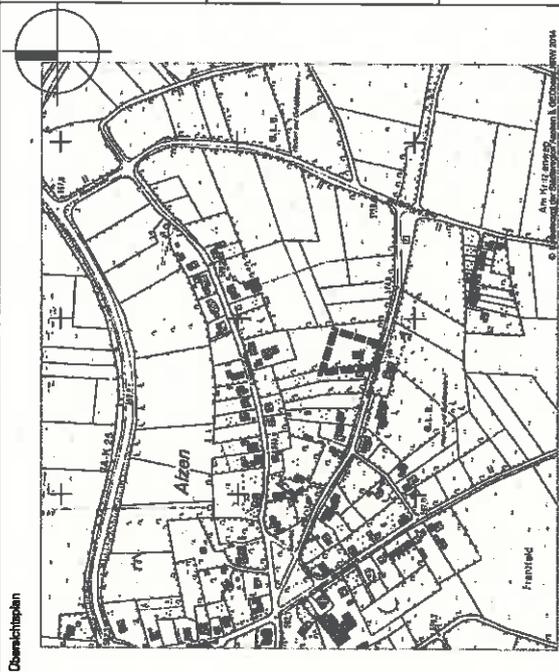


- 1 Wiese
 - 2 Obstweide (zusammenhängend innerhalb der Parzelle 26 beliebig)
- Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags



Trierer Straße 48-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701394



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Höfen Nr.6 - 2. Änderung
"Alzerplatzweg"
 Gemarkung Höfen, Flur 8, Flurstück 26
 M 1 : 1000
 10. November 2015

Karte E: Ausgleichsfläche nach LPF

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) 

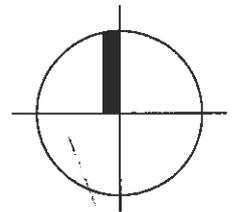

ges Boden

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

1:1000

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

TEXT

A. Plk

1. Art t

MD - Dc

Gen. § 1.

- Wohnz

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**

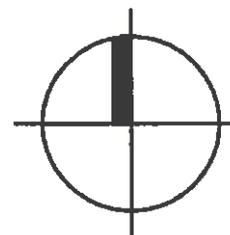
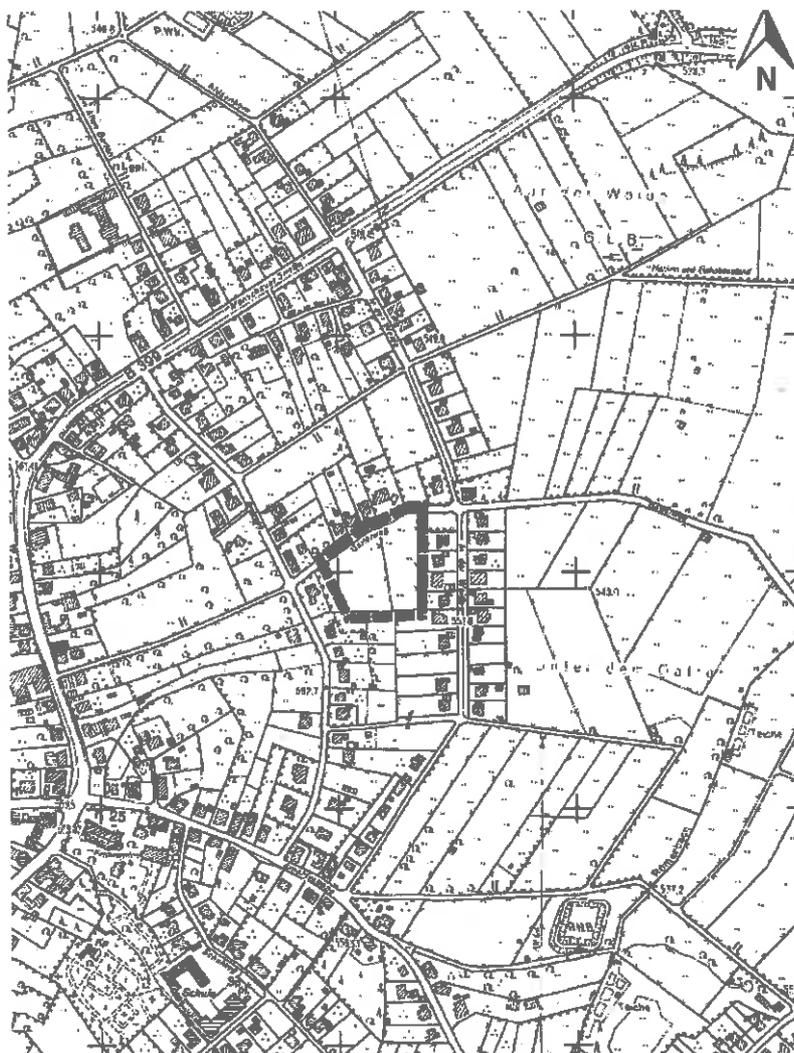
- Inhalt:**
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 4. Planzeichenerklärung
 5. Textliche Festsetzungen
 6. Begründung mit Umweltbericht
 7. Gestaltungssatzung



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 Vergnügungstätten 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.

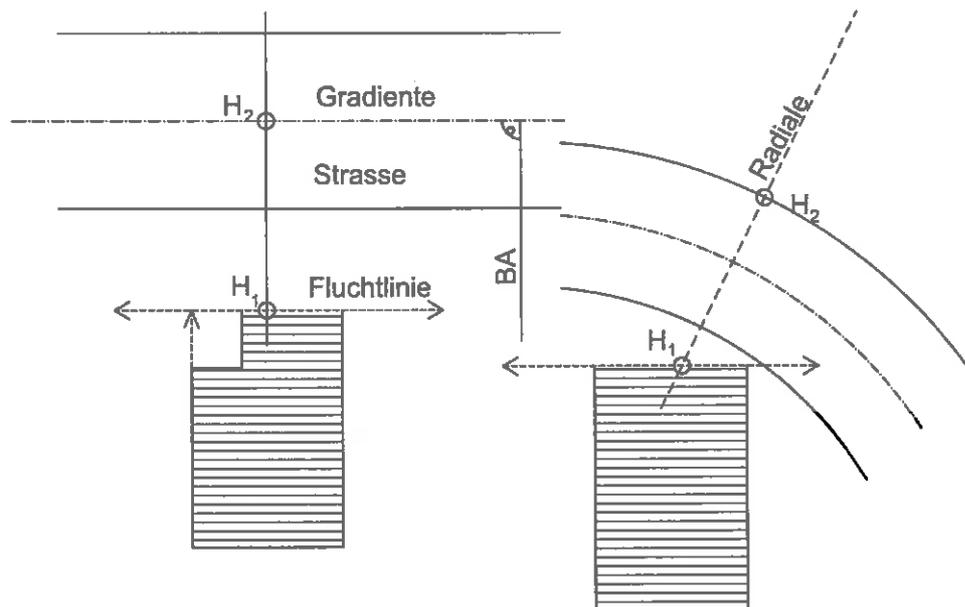
3.2 Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1.Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlagen erfordern.

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 Kindeskinde 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 Gebäudelandchaft 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 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*) 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	-	-	-	-	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, 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	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											
	a) Emissionen	-	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
	b) Immissionen	-	Freizeitlärmertlass 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 Denkmalschutz-gesetz	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
24	Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.I)	-		-	-	-	-	-	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

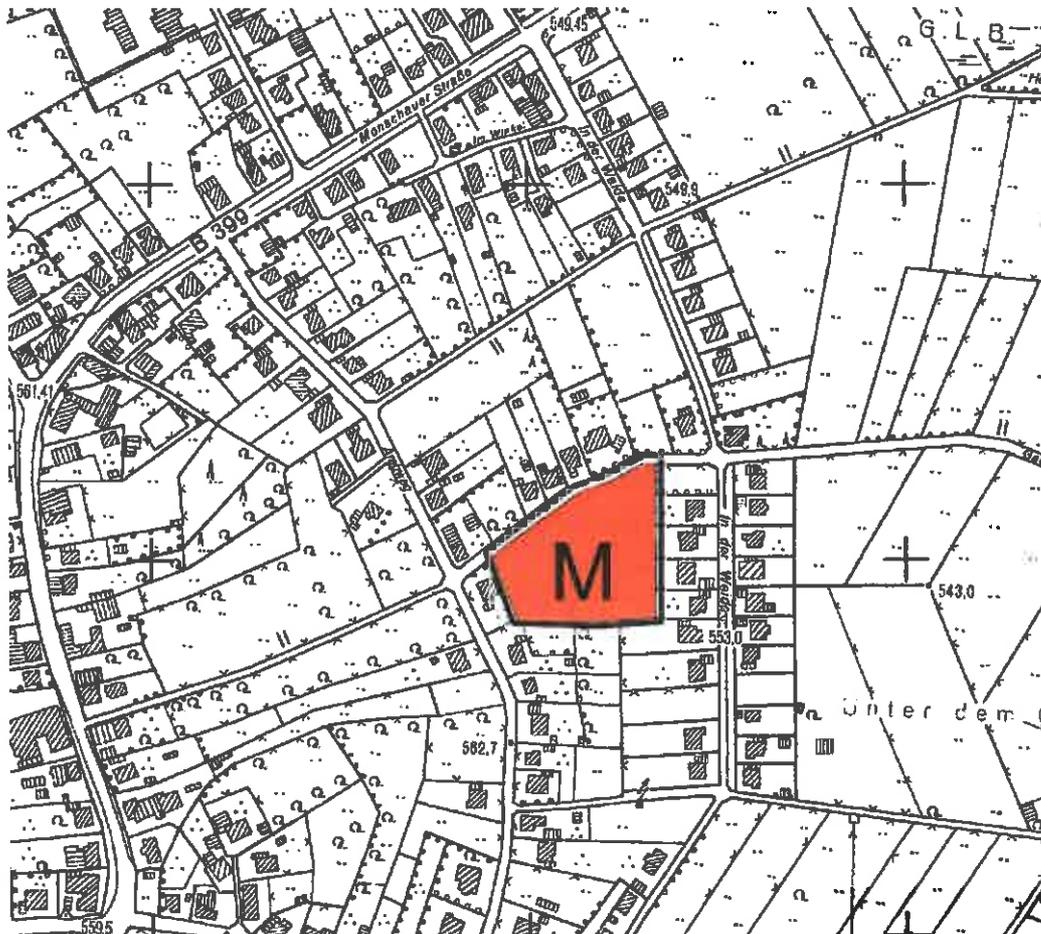
76.Flächennutzungsplanänderung der Stadt Monschau

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, 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) 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	-	-	-	-	-	-	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	-	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.l)	-		-	-	-	-	-	-	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. Festsetzungen 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, strukturam 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 100m² Grundstücksfläche. 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.



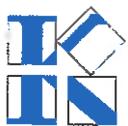
Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3 C – 3. Änderung
„Gatterweg“

- 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**



KRINGS

Architektur + Stadtplanung

52156 Monschau Trierer Straße 48-50

PLANZEICHENERKLÄRUNG

① Geplante gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C - 3. Änderung
7.142 m²



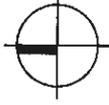
Abgrenzung des Umweltschutzgebietes

Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages:



Trierer Straße 46-50 | 52156 Monschau | T: 02472.9701330 | F: 02472.9701334

Darstellung:



© Katasteramt der Städteregion Aachen, GEDOKNUMMER 2514

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum

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

Gemeinde Kalterherberg, Plan 11, Flurstück 28 und 240

M 1 : 1000
10. November 2015

Karte A: Ausgangszustand Plangebiet



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 Obbaumwäsa, Jung 2 736 m²
- 2 Versegelte Fläche GRZ 0,4 1 782 m²
- 3 Gehentfläche, strukturiertem Reet von GRZ 0,4 abgedeckt; Obbaumwäsa und Hecken 1 654 m²
- 4 Rohbaurechthöcker (fogas szyalok) H=1,50m anzupflanzten 440 m²
- 5 Einzel-Obbaumwäsa 22 Stück x 25 m² = 550 m²



Abgrenzung des Unternehmensraumes

Erhaltung des Landschaftspflegefachbetriebes



Trener Straße 48-50 | 52156 Monschau | T:02472-9701330 | F:02472-9701334



Übersichtsplan

© Kolonnen der Baubehörde Monschau, 1.08.02.04.2019/2016

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum

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

Gemeinschaft Kalterherberg, Flur 17, Flurstücke 28 und 240

M 1 : 1000

10. November 2015

Karte B: Plangebiet gemäß Planung

