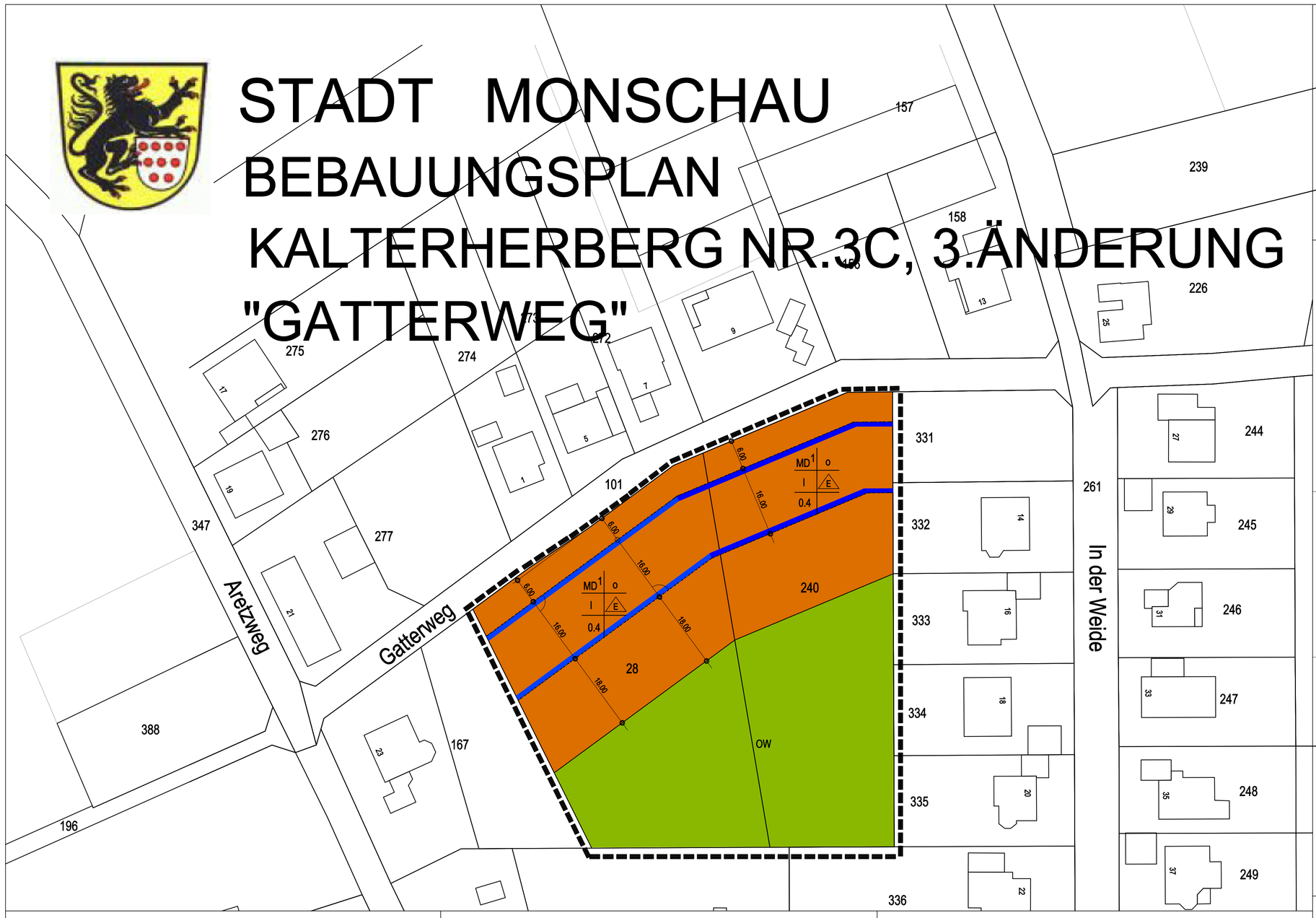
STADT MONSCHAU
BEBAUUNGSPLAN
KALTERHERBERG NR.3C, 3.ÄNDERUNG
"GATTERWEG"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr.6 "Kirschensteinweg"gem. § 2 BauGB aufzustellen.

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom.....
bis zum..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom .....
bis zum ..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Mützenich Nr.6 "Kirschensteinweg" in seiner Sitzung am .....
gem.§ 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom.....bis.
bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Kalterherberg Nr.3C, 3. Änderung "Gatterweg" in Kraft.

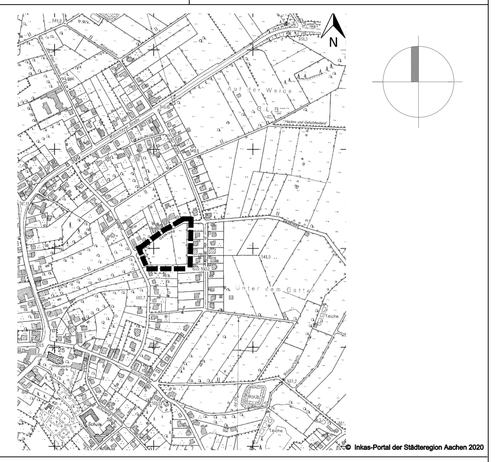
Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBlS. 3634) ,
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-O NRW - Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2018..
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neugefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff).
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Anlage:
1. Begründung
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)

ÜBERSICHT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

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

I — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhausbebauung

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

OW — Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Tankstellen

Von den nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

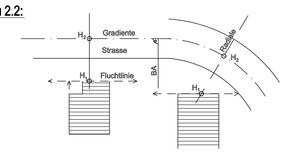
1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche anlagen, soweit sie nach der 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.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.
Ausnahmsweise können Garagen , überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der vorgenannten 5.00 m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe und 1.00 m breite Rotbuchenschnitthecke (fagus sylvatica) gepflanzt wird.

2. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1 Firsthöhen
Es ist eine Firsthöhe von maximal 9.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

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

Skizze zu 2.2:



b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0.50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

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

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

3.1 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 nachzupflanzen.

3.2 Innerhalb des Plangebiets ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche je 10.00 laufende Meter Rotbuchenhecke (fagus sylvatica,) Mindestbreite 1.00 m, Mindesthöhe 1.50 m entlang der Grundstücksgrenzen, entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu pflanzenzu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.3 Innerhalb der Grünfläche ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Obstbaumwiese anzulegen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.4 Es sind mindestens 27 Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. (s.Anlage: Obstbaumliste)

HINWEISE

1. BODENDENKMALE
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. GEOLOGIE
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

3. GEWÄSSERSCHUTZ
Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Niederschlagswässer:
Niederschlagswässer sind gem. § 51a Landeswassergesetz zu behandeln.

4. BODENSCHUTZ
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z0 - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V mit § 12 Bundesbodenschutz-. und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. GESTALTUNGSSATZUNG
Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, 2020.

Erarbeitung des Bebauungsplans:
14-49-B

ARCHITEKTEN STADTPLANER BERATENDE INGENIEURE

Rauchenauel 16 I 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621- 4402

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

KALTERHERBERG NR.3C
3. ÄNDERUNG
"GATTERWEG"

Gemarkung Kalterherberg, Flur 17, Flurstücke 28 und 240

M 1 : 500

Aufstellungsbeschluß und Beschluß zur Frühzeitigen Beteiligung