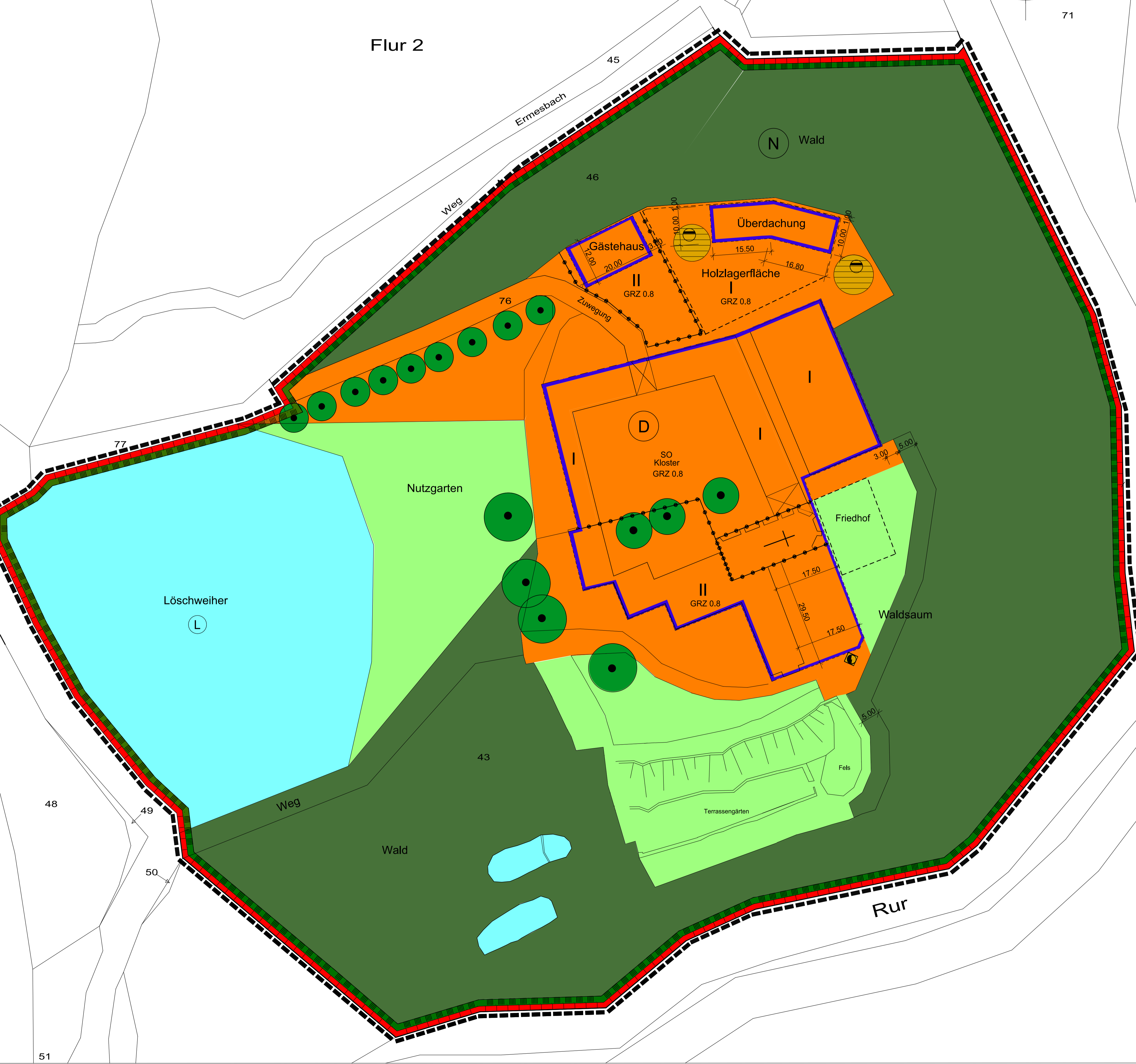




STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 7 -2. Änderung

"Historische Klostergärten Reichenstein"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	Sondergebiet Zweckbestimmung: Kloster
MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmass 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmass
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)	Baugrenze
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, ENRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGEN STEHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)	Zweckbestimmung Abwasser Elektrizität
WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)	Wasserflächen Zweckbestimmung: L Löschwasserloch
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	Grünfläche Zweckbestimmung: z.B. Nutzgarten
FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 (1) 18b BauGB)	Flächen für Wald
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)	Erhalt: Baum
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN U. SCHUTZOBJEKTEN I.S. DES NATURSCHUTZRECHTS	Naturschutzgebiet (nachdrücklich aus dem Landschaftsplan VI Monschau)
REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
SONSTIGE PLANZEICHEN	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugbietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NÜTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO-SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für einen Teilbereich des Geltungsbereiches sonderliche Sondergebiete "Kloster" festgesetzt.
Zulässig ist innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche die Nutzung als Kloster mit Werkstätten, Klosterläden und Gästehaus.
- 2. MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zur Festschreibung des vorhandenen Gebäudebestandes und zur Eingrenzung des Masses der baulichen Nutzung der Erweiterungsfächen wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass festgesetzt.
Die Grundflächenzahl beträgt als Höchstmass 0,8.
- 3. DENKMALSCHUTZ** (gem. § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Die Gesamtanlage unterliegt als Ensemble dem Denkmalschutz. Alle Baumaßnahmen und Erhaltungsmassnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde oder direkt mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.
- 4. BODENKIMÄLER**
Bei dem Ensemble "Kloster" handelt es sich um ein Bodendenkmal.
Mit Erdarbeiten zur Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet darf erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsmittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Messgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchNW zu erfolgen.
Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ist einzubeziehen und eine Begutachtung der Flächen im Rahmen der Sachverhaltsmittlung ist mit dieser abzustimmen.
Darüber hinaus ist eine Abstimmung der Ausführungsplanung mit dieser Behörde erforderlich.
- 5. GRÜNDNERISCHER FESTSETZUNGEN**
5.1 **GARTENANLAGEN**
Auf allen Flächen mit der Bezeichnung "Nutzgarten" und "Terrassengärten" ist eine extensive Nutzung gestattet.
Die Flächen sind dauerhaft von aufkommenden Pioniergebüden frei zu halten. Der Einsatz von Pestiziden und Kunstdünger ist nicht erlaubt. Zum Erhalt festgesetzter Bäume innerhalb dieser Flächen sind im Bereich der Kronen- traufe zu schützen. Bodenbearbeitung in den Kronentraufbereichen ist nicht zulässig.
5.2 **TROCKENMAUERN MIT FUGEN UND FELSFLUREN**
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "Terrassengärten" sind auf einer Fläche von 300 qm Trockenmauern mit offenen Fugen und Felsstrukturen herzustellen. Die Mauern sind dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere sind aufkommende Pioniergebüden fortlaufend zu entfernen. Offene Felsfluren sind als solche zu erhalten und dürfen nicht durch Überschüttung überdeckt werden.
5.3 **FRIEDHOF**
Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von maximal 700 qm ein mit den Genehmigungsbehörden abgestimmtes Konzept zur Herstellung eines Friedhofes umzusetzen.

- 5.4 ERHALT BESTEHENDER BÄUME**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu schützen.
Im Falle einer erforderlichen Rodung ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.
- 5.5 WALDBESTAND**
Alle innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Mit offenen Fugen und Felsstrukturen herzustellen. Die Mauern sind dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere sind aufkommende Pioniergebüden fortlaufend zu entfernen. Offene Felsfluren sind als solche zu erhalten und dürfen nicht durch Überschüttung überdeckt werden.
- 5.6 GALERIEWALD ESCHEN UND ERLAN AN DER RUR**
Für den gesamten Geltungsbereich wird zur Rur ein mindestens 15,00 m breiter Schutzstreifen für den begleitenden abgestimmtes Konzept zur Herstellung eines Friedhofes umzusetzen.
- 6. SCHUTZFESTSETZUNGEN AUS DEM ARTENSCHUTZ**
Nisthilfen/ Quartiere/ Ersatzlebensräume
Die in den bereits gepligten Bäumen potentiell möglichen Sommerquartiere von Fledermäusen sollten mindestens durch das Anbringen von 10 Nistkästen kompensiert werden.
- Die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von je einem Brutpaar des Mäusebussards und Turmfalke sollten durch die Installation von zwei Kunstnesten ersetzt werden.
- Um den Verlust des potentiellen Reviers des Waldkauz'ers zu ersetzen, ist eine gleichgroße und mit Fichten bestandene Fläche durch Buchenerpflanzung in einem naturnahem Laubwald umzuwandeln.
Die Verkehrserschließungspflicht liegt beim Eigentümer.
Es dürfen keine neuen Nisthilfen angebracht werden.
- Die Flächen sind so zu entwickeln, dass die natürliche Waldgesellschaft (Hainbuchenwald) dauerhaft erhalten bleibt.
- Lösungs- und Durchförderungsmaßnahmen, die zur Erhöhung der o.a. Waldstrukturen erforderlich sind, sind vorher mit der ULB abzustimmen.
- Forstliche Maßnahmen, wie z.B. Fallarbeiten, Biocideneinsatz, Düngung, Kalkung, Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen sind ohne die vorherige Zustimmung der ULB auszuführen.
- Bei ggf. erforderlichen Pflegemaßnahmen und Maßnahmen der Gefahrenabwehr ist die ULB ebenfalls vorher zu befragen.
- Eine schädliche Naturverjüngung (z.B. Fichte) ist in Absprache mit der ULB alle 5 Jahre zu entfernen.
- Bis auf o.a. notwendige, vorher abgestimmte Maßnahmen sind die Waldbereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 7. EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME**
Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 35.460 OW ist über das vorhabenbringereigene Ökoko-Konto kontrolliert von der ULB der Städteregion Aachen zu belasten.
Zuordnungsmassnahme
Den Erträgen durch den Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 7 - 2. Änderung "Historische Klostergärten Reichenstein" wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:
"Ökologische Wertungsmassnahme" - Naturerlebnisort im Naturschutzgebiet "Breitener Hof", Teilabschnitt aus Gemarkung Kalterherberg, Flur 2, Nr. 103, in einer Größe von 1,34 Ha.
Weitere Festsetzungen / Auflagen "NSG Breitener Hof"
- Die Verkehrserschließungspflicht liegt beim Eigentümer.
- Es dürfen keine neuen Nisthilfen angebracht werden.
- Die Flächen sind so zu entwickeln, dass die natürliche Waldgesellschaft (Hainbuchenwald) dauerhaft erhalten bleibt.
- Lösungs- und Durchförderungsmaßnahmen, die zur Erhöhung der o.a. Waldstrukturen erforderlich sind, sind vorher mit der ULB abzustimmen.
- Forstliche Maßnahmen, wie z.B. Fallarbeiten, Biocideneinsatz, Düngung, Kalkung, Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen sind ohne die vorherige Zustimmung der ULB auszuführen.
- Bei ggf. erforderlichen Pflegemaßnahmen und Maßnahmen der Gefahrenabwehr ist die ULB ebenfalls vorher zu befragen.
- Eine schädliche Naturverjüngung (z.B. Fichte) ist in Absprache mit der ULB alle 5 Jahre zu entfernen.
- Bis auf o.a. notwendige, vorher abgestimmte Maßnahmen sind die Waldbereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 8. ZEITLICHER ABLAUF DER GEPLANTEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
Alle geplanten Ausgleichsmassnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen.

- 9. ARTENLISTEN**
Pflanzliste 1 - Waldsaum

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cotoneaster monogyna	- Weibullrose
Rosa canina	- Hundsrösche, Heckenrose
Corylus avellana	- Haselnuss
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
- 10. SCHUTZWASSERBEIHEITUNG**
10.1 Alle anfallenden Schmutzwässer sind über einen nachweislich wasserdichten ammeltschacht dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
10.2 Das Errichten von Betrieben und Anlagen, in denen mit wasserführenden Stoffen i. S. d § 19 g WHG umgegangen wird, ist gem. BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen sind Heizungsanlagen.
10.3 Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 20,00 m zu oberirdischen Gewässern oder Gräben einhalten.
- 11. Anlagen zur Elektrizitätsversorgung**
Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche zur Elektrizitätsversorgung ausgewiesen, die eine Transformatorstation erfasst.

- 12. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
12.1 Alle anfallenden unbelasteten Oberflächenwässer sind oberflächlich in die umliegenden, zur Rur und zum Ermesbach abfließenden Waldflächen einzuleiten.
12.2 Alle befestigten Oberflächen sind versickerungsfähig auszubilden.
12.3 Die Grabstätten des Friedhofs sind ausschließlich als geschlossene Grabkammern auszubilden. Es ist für die Errichtung des Friedhofs eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 13. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
13.1 **Einfriedungen**
Einfriedungen sind ausschliesslich als Bruchsteinmauern aus heimischem Gestein in einer Höhe von bis zu 2,00 m über Gelände sowie als Rotbuchecke (tugus sylvatica) zulässig.
Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.
13.2 **Restmüll-, Wertstoff- u. Leergutlagung**
Restmüll- und Wertstofflagerung sowie die Deponierung und Zwischenlagerung von Leergut ist nur innerhalb der Gebäude zulässig.

HINWEISE

- LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHTBEITRAG**
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG (ASP 1 UND 2)**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufen 1 und 2.
- BODENDENKMALE**
Bei dem Ensemble "Kloster" handelt es sich um ein Bodendenkmal.
Aufgrund des vorhandenen Denkmals können bei Ausschichtungsarbeiten zur Gründung künftiger Gebäude Bodendenkmale auftreten. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
- GRÜNDWASSER**
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5,00 m unter Flur. Bei tiefgegründeten Bauwerken sind bauliche Massnahmen zum Schutz gegen Wasser vorzunehmen. Grundwasserentberungen und -ableitungen dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.
- GEOLOGIE**
Die Fläche liegt im Bereich der Erdbebenzone 1. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Massnahmen ist zu beachten.
- BODENSCHUTZ**
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Aftal), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss dem Umweltamt des Kreises Aachen (A. 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) beantragt werden.
Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 500 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A. 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszuliegen.
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 11.09.2018 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.
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 Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigen Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom bis öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 - 2. Änderung "Historische Terrassengärten" in Kraft.
Monschau, den
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Erarbeitung des Bebauungsplans: 13-32-B
Rauchenauel 16 | 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621-444



Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
KALTERHERBERG NR. 7 - 2. ÄNDERUNG
"HISTORISCHE KLOSTERGÄRTEN REICHENSTEIN"
M 1 : 500
Offenlagebeschluss
11. September 2018