

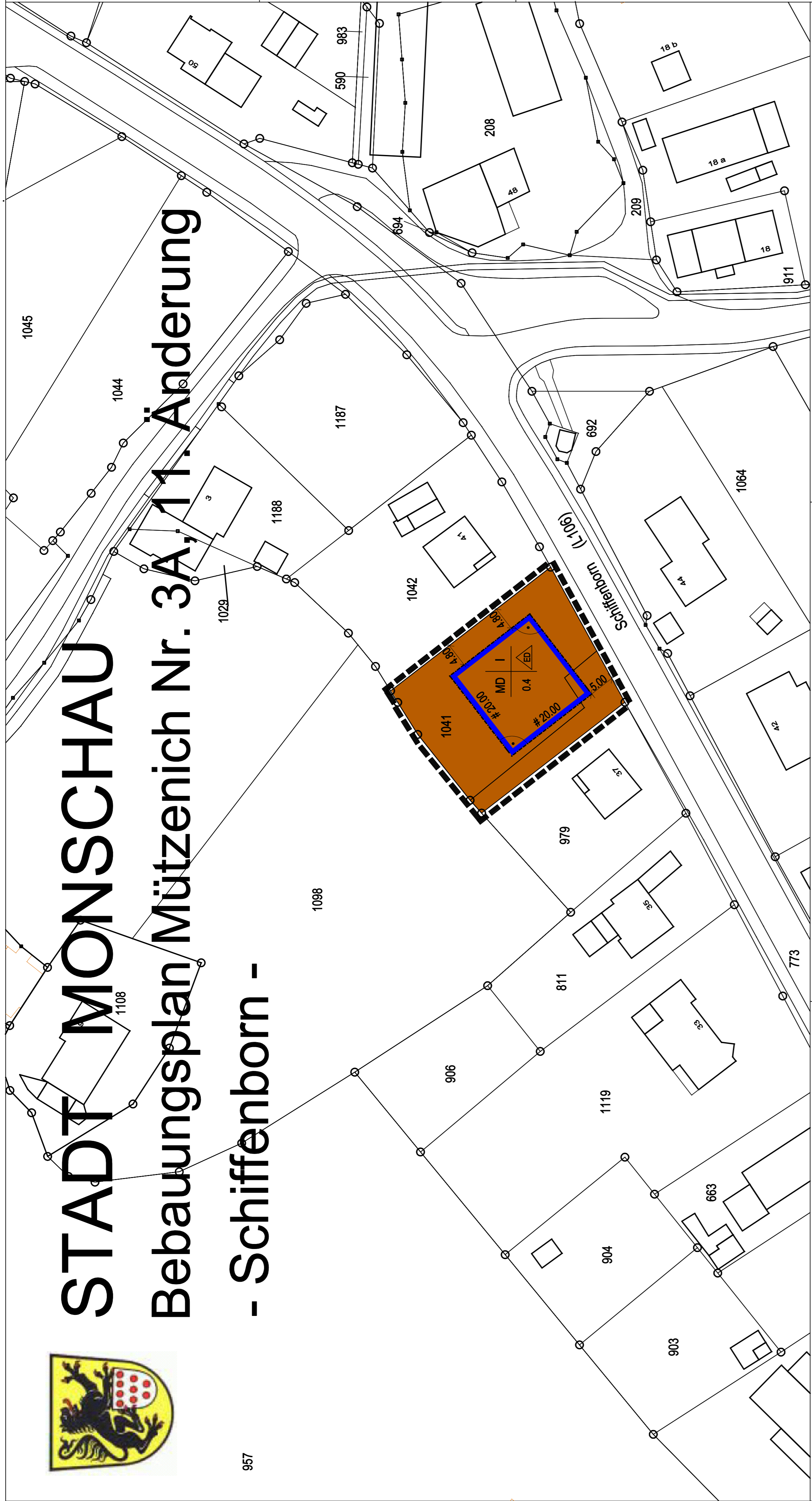


# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A, 11. Änderung

### - Schiftenborn -

957



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1, 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO.)  
MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 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

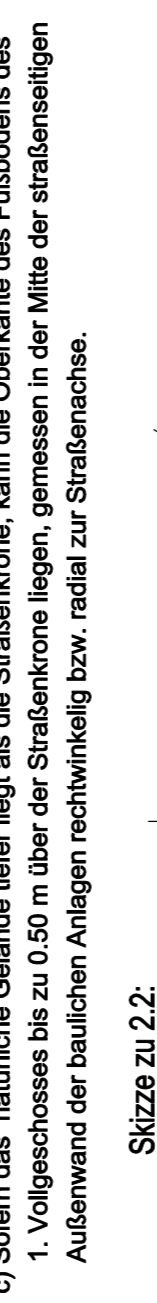
**BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
B Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
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 Tiererhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.  
- Tankstellen

2. HOHENLAGE UND HOHE 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 Fußböden  
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.  
b) Ausnahmeweise 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 Grundwasserhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.  
c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkante, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkante liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenseite.



**3. EINSCHRÄNKUNG VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN, EINFAHRTEN UND SONSTIGEN NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN**  
3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagenöffnung unmittelbar angrenzend vorgelegten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsflächen darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche - gemessen in Verlängerung der Garagenachse - ist dabei auf mindestens 5,00 m zu bemessen.  
3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5,00 m-Zone entlang der Straßenrandrückzugsgrenze.  
Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzerrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

**HINWEISE**  
1. BODENDENKMÄLE  
Bei Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-90939-0 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. GEWÄSSERSCHUTZ  
Alle anfließenden Schutz- und niederschlagswasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.  
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist

eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.  
3. 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 2 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. BODENSCHUTZ  
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderabgabegemeinschaft Aftal), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz) beantragt werden.  
Gemäß § 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 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. GESTALTUNGSSETZUNG  
Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.  
6. SICHTFELDER  
Entsprechend der Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen -RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist sicherzustellen, dass die Sichtfelder im Bereich der Einmündungen dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.  
7. LEITUNGSSCHUTZ  
Die Anlagen der RegioNetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regen-/Mindestabstände eingehalten werden:  
• Bei Strom/Sigmalleitungen:  
0,30 m  
1,00 m  
0,50 m  
• Gasrohrleitungen DNP- 300:  
0,80 m  
• Gasrohrleitungen DNP- 300:  
0,80 m

Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der RegioNetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.  
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverlauf und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.  
Das Bewehrtauen ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die RegioNetz GmbH regelmäßig überprüft.\*  
\*Ergänzt nach Stellungnahme RegioNetz GmbH, 22.07.2022

8. STEIN- UND SCHOTTERGÄRTEN  
Die Anlage von Stein- und Schottergärten auf privaten Außenflächen ist unzulässig.\*  
\*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, AN-Z, 28.04.2022/007, 06.08.2022

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 07. Juni 2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3A, 11. Änderung - Schiftenborn - gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Ausübung öffentlich bekannt gemacht.  
Monschau, den .....

**3. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Monschau, den .....

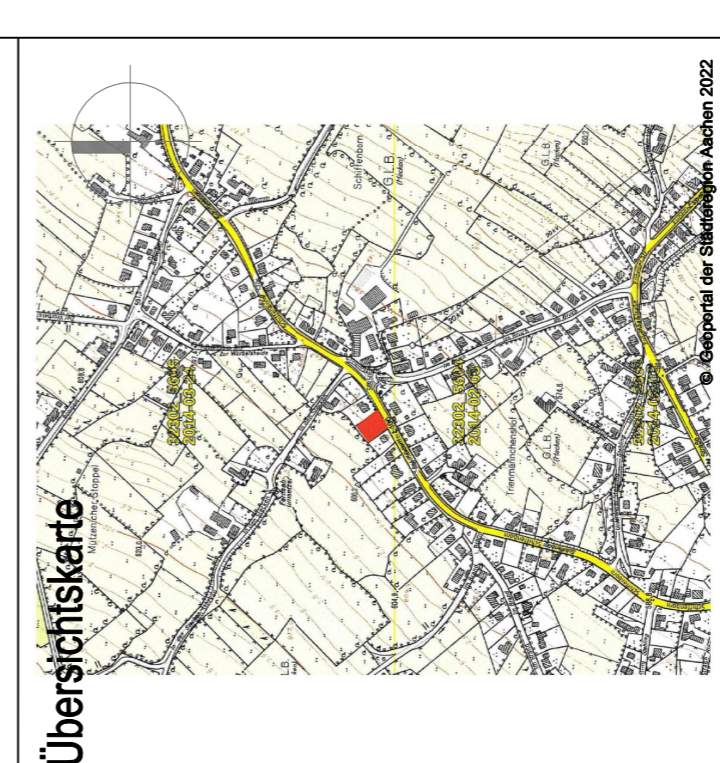
**RECHTSGRUNDLAGEN**  
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landes-Bauordnung BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV.NRW S. 822).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bearbeitung des Bebauungsplanes:**  
1. Begründung  
Übersichtskarte  
KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG  
21-32-B  
KING'S ARCHITECTURE STUDIO  
Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

**2. Öffentliche Auslegung**  
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am seiner Sitzung am 07. Juni 2022 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.  
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.  
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 II BauGB beteiligt.  
Monschau, den .....

**4. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB durch Einsetzung im Internet und über ein zentrales Informationsportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom ..... öffentlich bekannt gemacht worden.  
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.  
Monschau, den .....

(GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW S. 916).



Stadt Monschau  
**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A**  
**11. Änderung**  
**- Schiftenborn -**  
Gemarkung Mützenich, Flur 18 , Flurstück 1041  
M 1 : 500  
**Satzungsbeschluss**  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
Beratung 09. November 2022