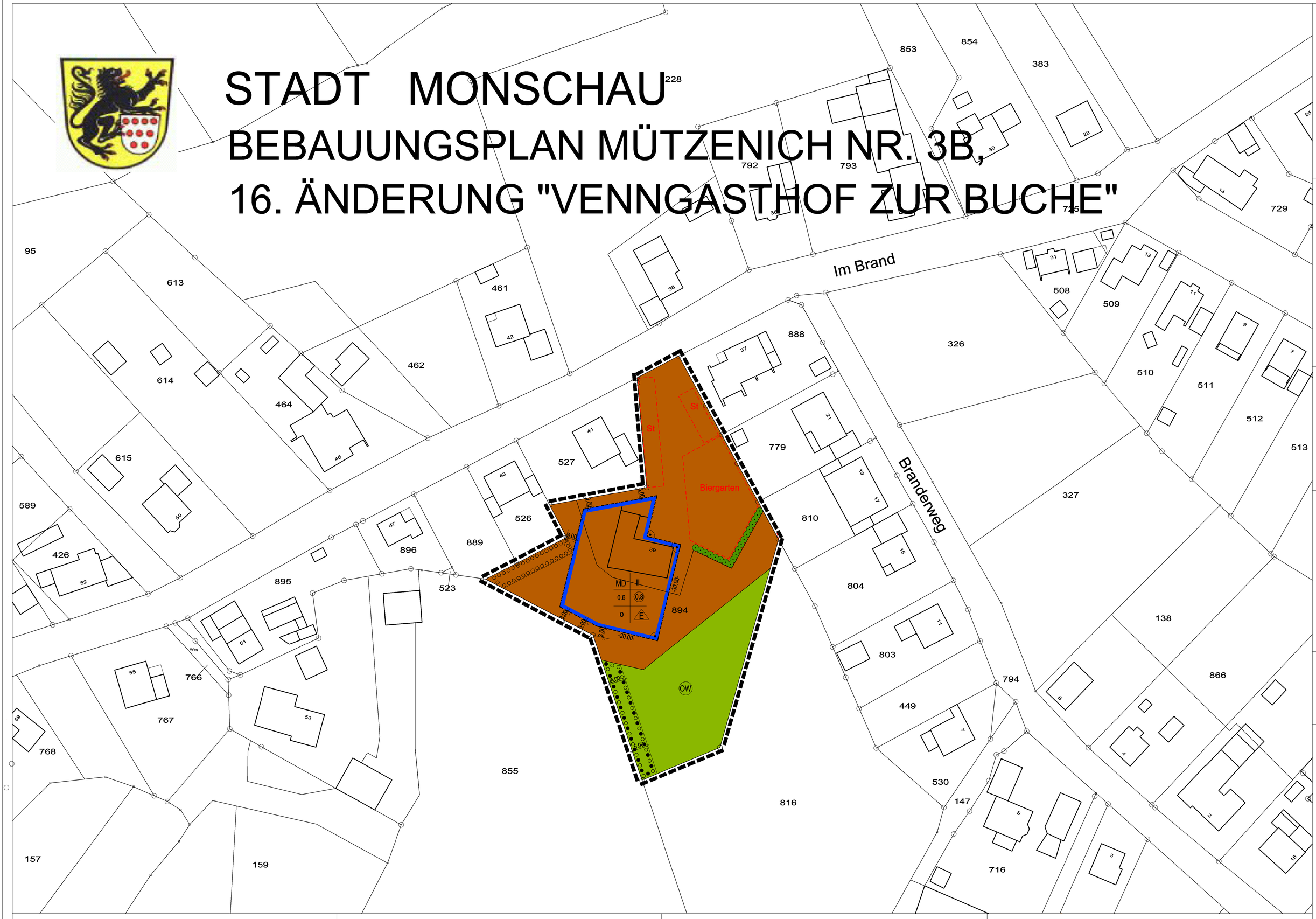
STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3B, 16. ÄNDERUNG "VENNGASTHOF ZUR BUCHE"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung "Venngasthof zur Buche" 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 24.11.2020 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 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 Mützenich Nr.3B, 16. Änderung "Venngasthof zur Buche" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16.Änderung "Venngasthof zur Buche" in seiner Sitzung am .....

gem.§ 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

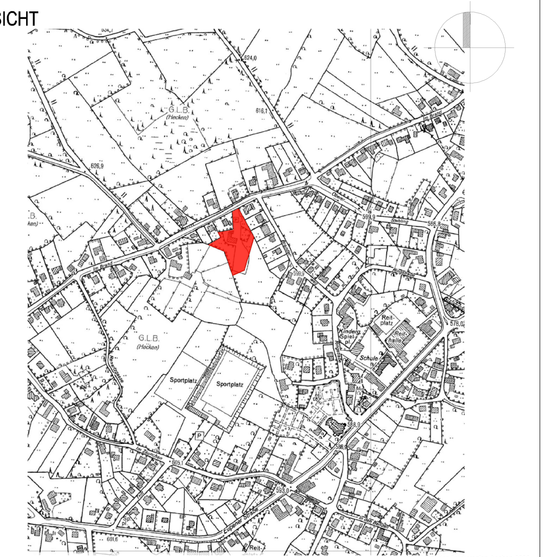
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB IS. 3634) , zuletzt geändert 27.03.2020 (BGBl. IS. 587)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786)
Verordnung über die 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)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).

Anlage:
1. Begründung
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
3. Schalltechnisches Gutachten 2020-1621 (Szymanski & Partner)

Erarbeitung des Bebauungsplans:
19-01-B

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

ÜBERSICHT



© Basis-Portal der Städteregion Aachen 2020

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ), 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. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:
OW — Streuobstwiese

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Erhaltung: Rotbuchenschnitthecke
s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Biergarten — Biergarten
St — PKW-Stellplätze

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

2. Höhe baulicher Anlagen

Höhe des Erdgeschossfußboden
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (s. Abb. 1).

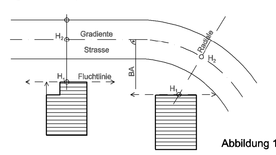


Abbildung 1

Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone,darf die Oberkante des Gebäudes 0.50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

Traufe und Firsthöhen
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Oberkante der Traufe und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.
Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50 m und eine Firsthöhe von maximal 11.50 m.

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

3.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung "Venngasthof zur Buche" werden folgende Neuanpflanzungen festgesetzt:
Streuobstwiese
Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist im Raster 10.00 x 10.00 m eine Streuobstwiese anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
Die Obstbaumsorten sind entsprechend der Eifler Obstbaumliste der Städteregion Aachen und des Leitfadens "Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland - neu entdeckt" auszuwählen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Abstandflächen gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen.
Die Obstbäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.

- Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

Wildgehölzhecke
Entlang der nördlichen und an der westlichen Plangebietsgrenze sind auf zwei 5.00 m breiten Streifen freiwachsende Wildgehölzhecken entsprechend nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und die vorhandene Vegetation weiter zu entwickeln.
Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Anwendung von Biociden auf einem 3 Meter breiten Streifen entlang des Gehölzstreifens ist verboten.

Die Abstandflächen gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Elbe
Prunus spinosa	Schlehe		

- Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 x 1.00 m einzuhalten.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1-2 mal zu mähen.

3.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung"Venngasthof zur Buche" werden folgende Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt:
Rotbuchenschnitthecke
Die entsprechend der zeichnerischen Darstellung vorhandene Rotbuchenschnitthecke ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4. ARTENSCHUTZ

Die Rodung vorhandener Gehölze auf dem Gelände arf ausschliesslich im Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

5. Freihalten von Sichtfeldern

An der Zufahrt es Wohngebiets zur K16 (Kirschensteinweg) sind die Sichtfelder für die Anfahrtsansicht nach RASt 06 Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) dauerhaft freizuhalten.

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. GEWÄSSERSCHUTZ

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdränagen 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:
Die Ableitung der Niederschlagswässer ist weiter in die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.

3. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrudklassen 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.

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 m^3 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. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, 2020

6. SCHALLTECHNISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Schalltechnischer Fachbeitrag 2020-1621, Büro Szymanski & Partner 07.10.2020.

7. GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

MÜTZENICH NR. 3B

16. ÄNDERUNG

"Venngasthof Zur Buche"

Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894

M 1 : 500

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

24. November 2020