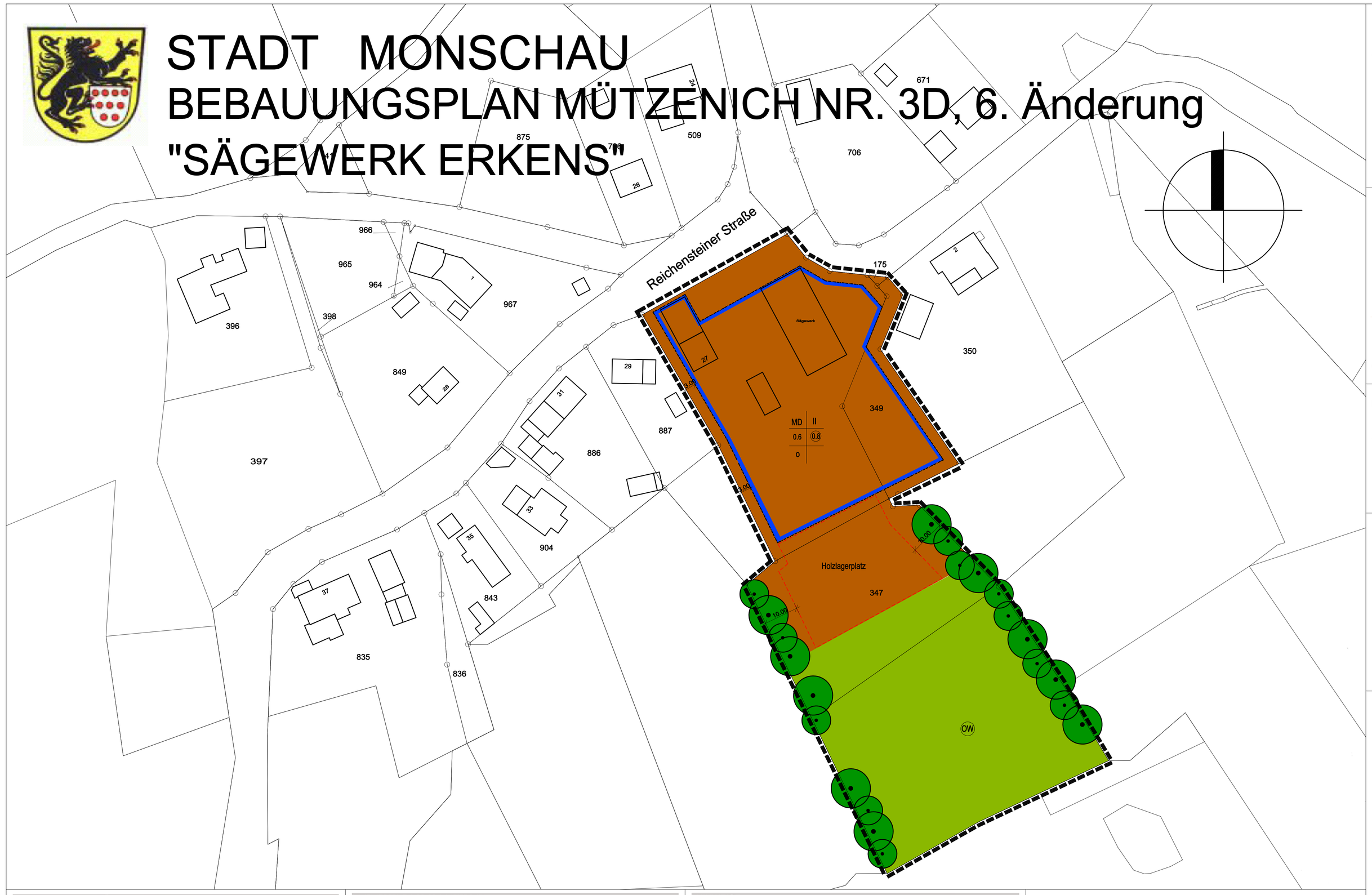
STADT MONSCHAU
BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3D, 6. Änderung
"SÄGEWERK ERKENS"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D, 6. Änderung "Sägewerk Erkens" 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 09.11.2021 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.3D, 6. Änderung "Sägewerk Erkens" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Mützenich Nr.3D, 6.Änderung "Sägewerk Erkens" 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 lS. 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(Planzeichenverordnung - 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)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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).

Anlage:
1. Begründung mit Umweltbericht
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)

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

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)

Erhaltung: Rotbuche
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)

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 BauNVO.

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, nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO))

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6, einer Geschossflächenzahl von 0.8 und der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise bestimmt.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche sind untergeordnete Nebenanlagen zur Tierhaltung bis zu. einer Größe von 40 m² zulässig.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
Erhalten:
1. Rotbuchen
   Die vorhandenen Rotbuchen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Kronentraufbereich ist von jeglicher Versiegelung, von Anschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
2. Streuobstwiese
   Die vorhandene Streuobstwiese ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung an den Nebenanlagen zu installieren. Dies gilt insbesondere für alle nach Ost, West und Süd abstrahlenden Beleuchtungen. Die Beleuchtungsanlagen müssen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° und eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000° Kelvin zu. Generell sind warmweiße Beleuchtungsmittel mit einem geringen Anteil an abgegebener UV-Strahlung zu wählen.

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 Hausdräinagen 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.

Grundwässer:
Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch ein zeitweises Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.

- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können. Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu informieren.
  Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.
- Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- und Treibstoffe verlieren.
- Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.
- Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten.

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 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Weiter sind Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, als Stand der Technik zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

4. BODENSCHUTZ

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - 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.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen- vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher/Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (ASP 1)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Freiraumplanung D. Liebert..

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, Juli 2021

7. GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

8. EXTERNE AUSGLEICHSMA?NAHME

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 3 830 ÖW-Punkten ist extern auszugleichen.

Zuordnungsfestsetzung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3D, 6. Änderung "Sägewerk Erkens" wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Entlichtung
Im Bereich der Gemarkung Monschau, Flur 6, Flurstück 5 ist auf einer Flächengröße von 1 300 m² eine Fläche, die heute als Fichtenschonung genutzt wird durch Entfernung des Fichtenbewuchses in einen standortgerechten Laubwald umzuwandeln. Die Maßnahme ist innerhalb von 18 Monaten nach Satzungsbeschluss durchzuführen. Eine weitere Entlichtung zur Entfernung des Fichtenjungaufwuchses ist nach 60 und nach 90 Monaten nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchzuführen.

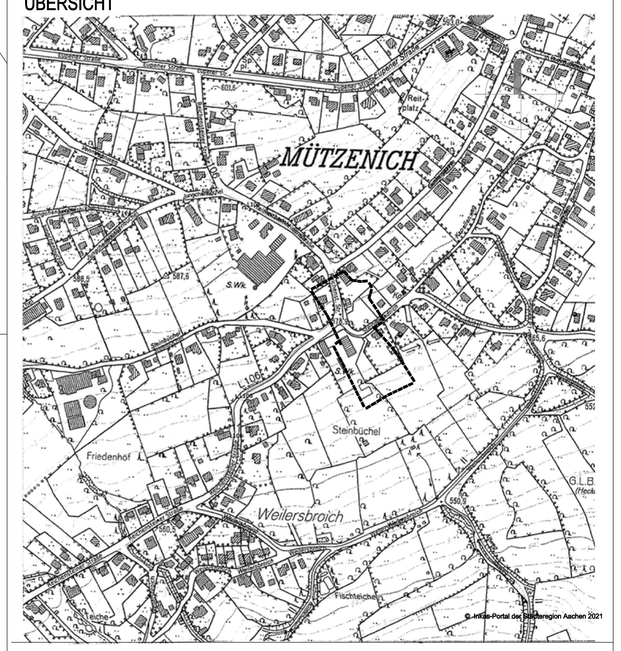
9. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag.

Erarbeitung des Bebauungsplans: 19-06-B

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

ÜBERSICHT



Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
MÜTZENICH NR. 3D
6. ÄNDERUNG
"Sägewerk Erkens"
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894
M 1 : 500
Aufstellungsbeschluss
und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
09. November 2021