KRINGS
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B,15. Änderung „ Branderweg“

<u>Verfahrensstand:</u> Erneuter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB
im
Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau
am 25. August 2020

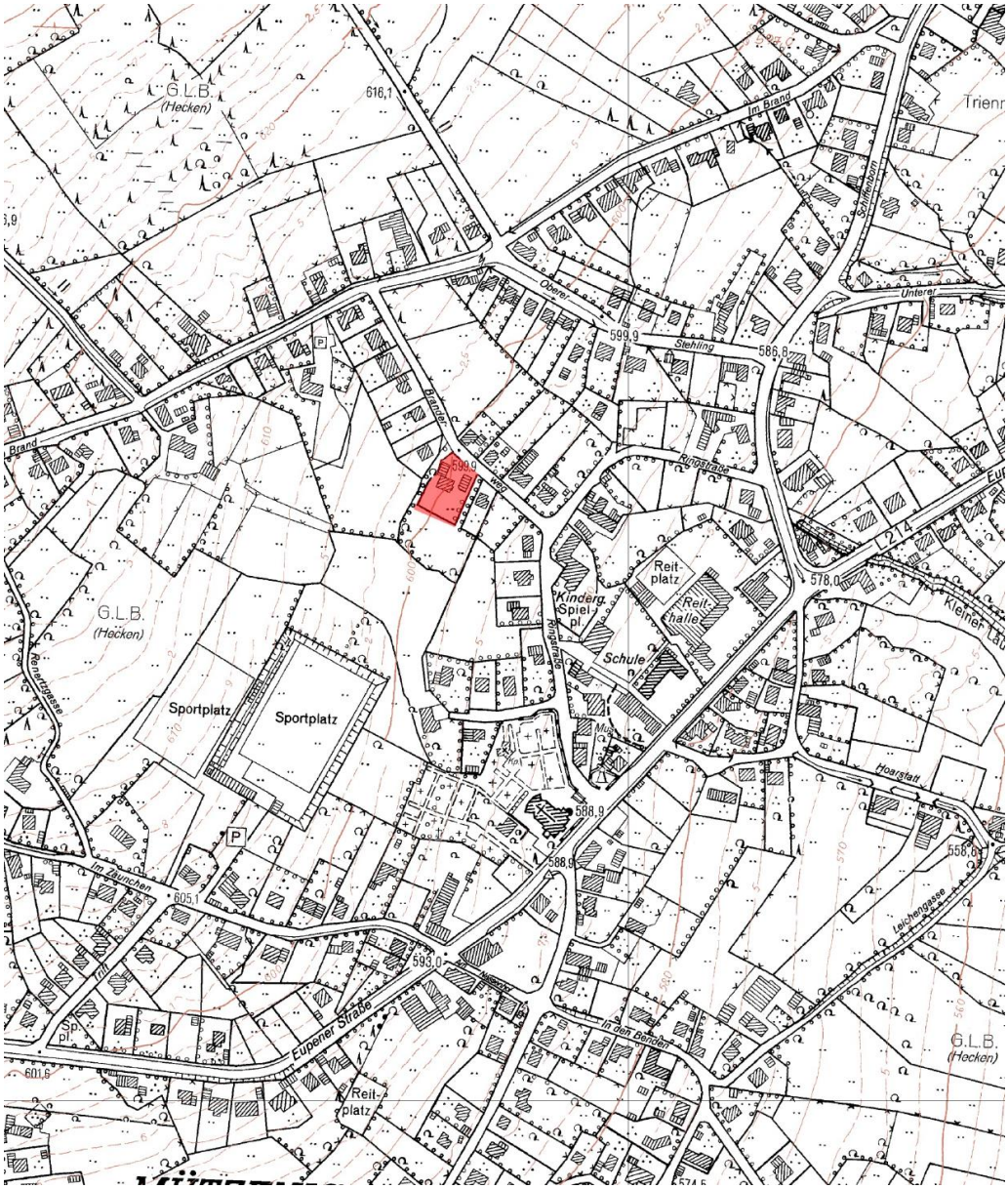
<u>Inhalt:</u>

1. Übersichtsplan
2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B
3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 15. Änderung „Branderweg“
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung

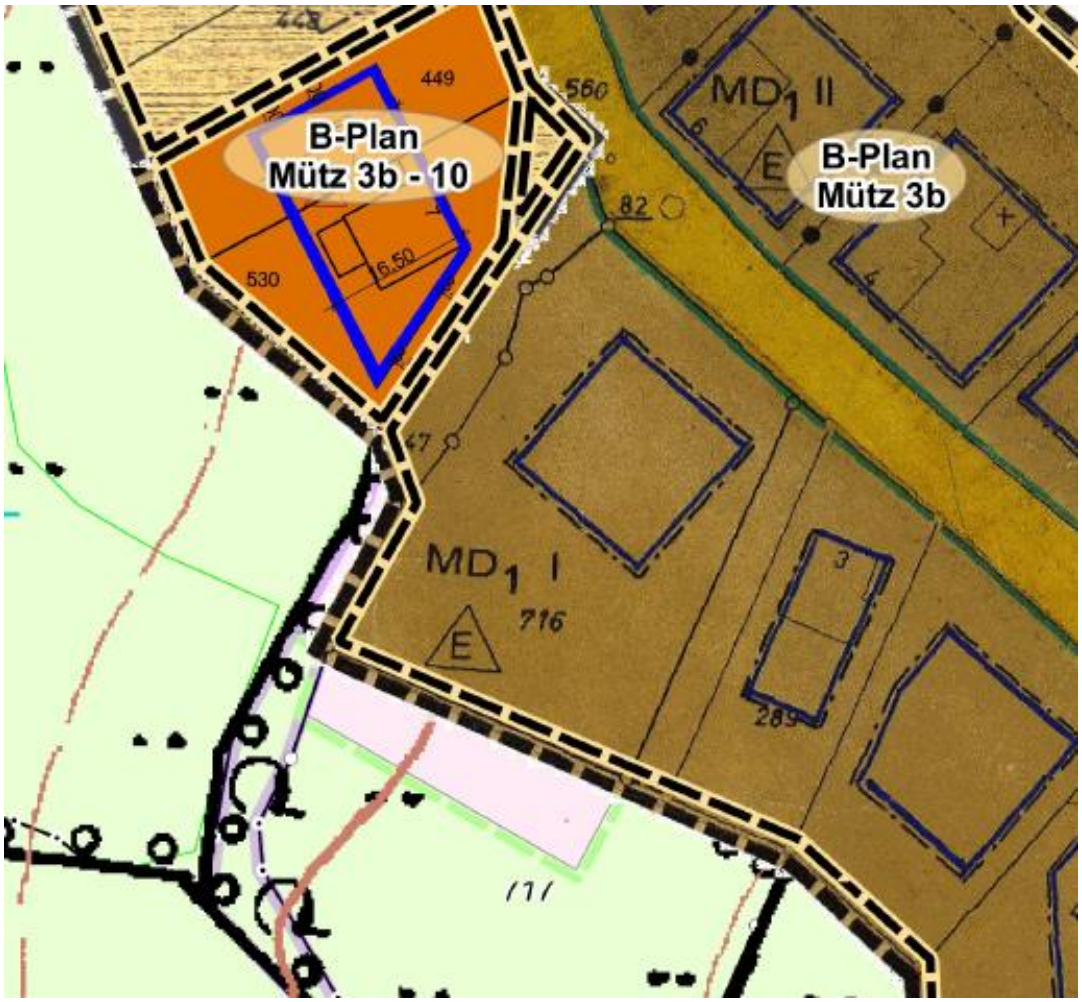
Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B
15. Änderung „Branderweg“

Verfahrensstand: **Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

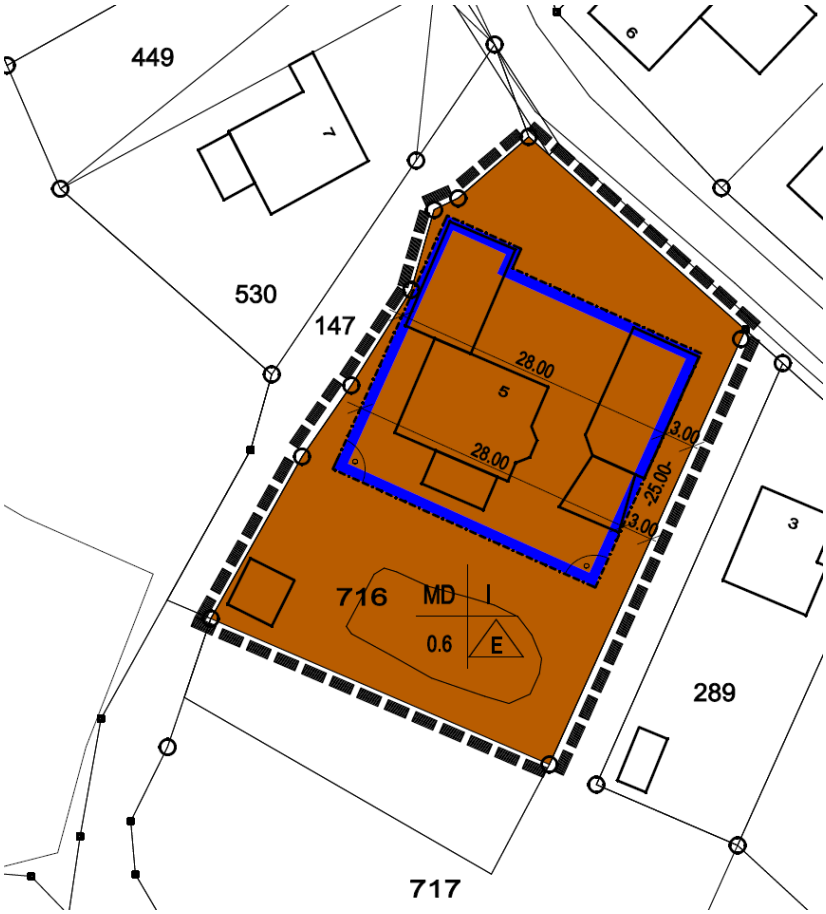
1. Übersichtsplan



2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B



3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 15. Änderung „Branderweg“



4. Planzeichenerklärung

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

0.6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
Von den nach § 5 Abs.3 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

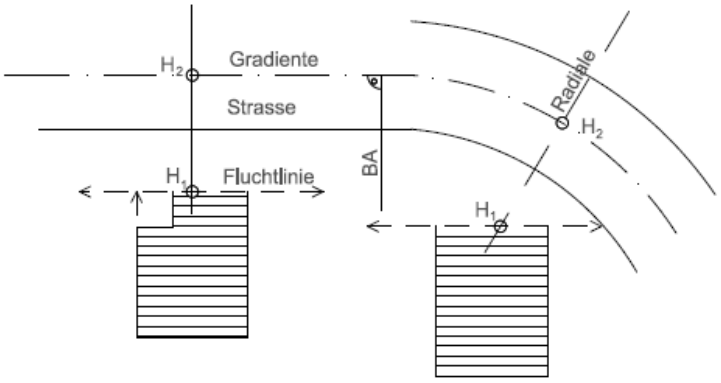
2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

2.1 Firsthöhe

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.
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.



3. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten 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 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.
Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer 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 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).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 (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

Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

6. BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass und Ziel
1.2 Planaufstellungsverfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
2.5 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG
2.6 Erschließung
2.7 Grundwasser
2.8 Altlasten

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Bauliche Nutzung
3.1.1 Art der baulichen Nutzung
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
3.1.3 Bauweise und Baugrenzen
3.1.4 Garagen u. Nebenanlagen

4. Umweltbelange

5. Bodenordnung

6. Kosten

7. Hinweise
7.1 Bodendenkmale
7.2 Gewässerschutz
7.3 Geologie
7.4 Bodenschutz
7.5 Gestaltungssatzung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBI. IS. 587)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBI. I S.1057)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung) vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)., zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).
Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I.S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBI. I.S. 2513).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW S.218b).

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 15. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B ist ein Antrag der Grundstückseigentümer des Planbereichs zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Diese betreiben auf dem Grundstück Flur 19, Flurstück 716 einen Handwerksbetrieb mit angeschlossenem Wohnhaus.
Die Antragsteller beabsichtigen, den dort angesiedelten Betrieb in Mützenich in den nächsten Jahren für die nächste Generation zu erweitern.
Die Erweiterung des Betriebes sichert vorhandene Arbeitsplätze und macht den Betrieb zukunftsfähig.
Der Vorhabenträger hatte einen Antrag auf Erwerb des Städtischen Grundstückes Flur 19, Flurstück 147 gestellt. Der Ankauf kam jedoch nicht zustande.
Im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B ist für en Planbereich Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0.4 festgesetzt. Gleichzeitig wird in den Textlichen Festsetzungen die maximale Baufläche eines Grundstückes mit maximal 150 m² eingeschränkt.
Ursprünglich war geplant, die fehlende Grundfläche zur Einhaltung der derzeit geltenden GRZ von 0.4 über den Ankauf des Grundstückes Flur 19, Flurstück 147 zu ermöglichen. Da dies nicht umgesetzt werden konnte, ist es notwendig, den rechtsgültigen Bebauungsplan für das Grundstück Parzelle 716 anzupassen.
Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B ist beabsichtigt, eine weitere Vergrößerung des Handwerksbetriebes bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Deshalb wird die GRZ für das Grundstück 716 mit der Grundflächenzahl 0.6 festgesetzt.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 25. August 2020 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Erforderlich ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss deshalb, weil mit Veränderung der höchstzulässigen Grundflächenzahl di Grundzüge der Planung berührt werden. In solchen Fällen ist immer ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich. Außerdem wird das Plangebiet in seiner Größe um die ursprünglich mit ausgewiesene Teilparzelle 147 reduziert. Sie ist zur Erreichung der ursprünglichen Grundflächenzahl von 0.4 nun nicht mehr erforderlich.
Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 15. Änderung „Branderweg“ soll gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.
Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, weil

- die zulässige Grundfläche mit ca. 2 155 qm Grundstücksfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.
Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.
Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der zentralen Lage der Ortslage Mützenich an der Gemeindestraße „Branderweg“. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 600.00 ü.N.N. Das Gelände steigt nach Nord-Westen leicht an.
Es wird gebildet aus dem Grundstücken Gemarkung Mützenich, Flur 16, Flurstück 716.
Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von 1 687 m².
Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 794, Flur 16, Gemarkung Mützenich
- im Osten Parzelle 717, Flur 16, Gemarkung Mützenich
- im Süden Parzelle 717, Flur 16, Gemarkung Mützenich
- im Westen Parzelle 147, Flur 16 Gemarkung Mützenich

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Norden die Gemeindestraße „Branderweg“
- im Osten ein Erschließungsweg zu der südlich liegenden Wiese
- im Süden Wiesenfläche
- im Westen Wiesenweg.

Luftbild Plangebiet
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Plangebiet von Branderweg – Wohnhaus und Betriebsstätte
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Plangebiet von Branderweg - Betriebsgebäude
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD1) und grenzt nördlich an die Gemeindestraße „Branderweg“.

Umliegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.

Nachbarbebauung westlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Nachbarbebauung östlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Nachbarbebauung gegenüber Branderweg
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

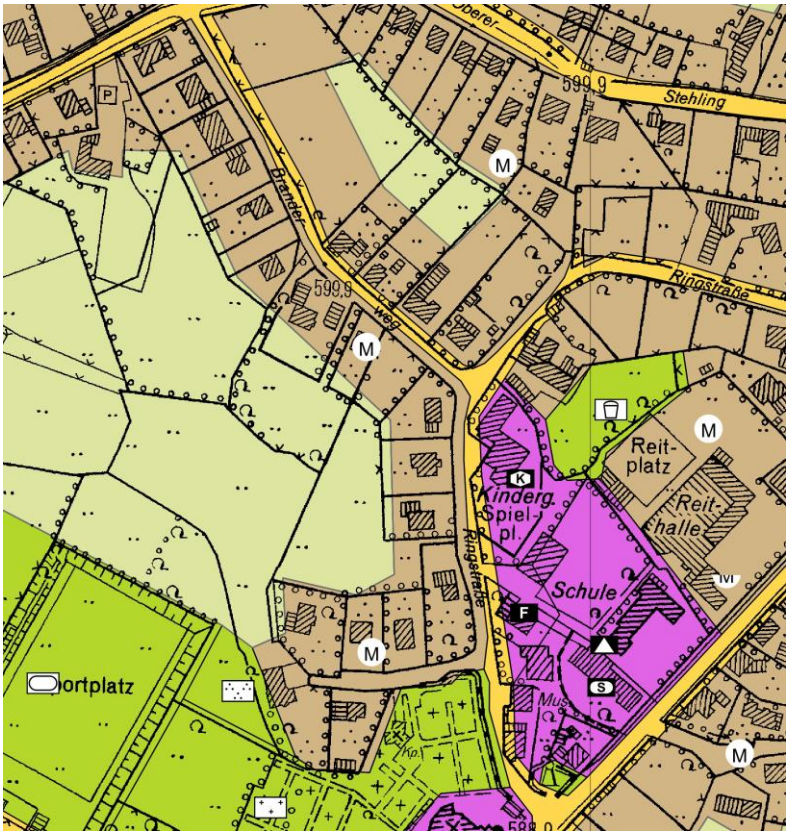
Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca. 2155 m² Dorfgebiet zur Anpassung des vorhandenen Baufensters an die neuen Grundstückeigentumsverhältnisse zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B, 15. Änderung „Branderweg“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans als Dorfgebiet angestrebt wird.

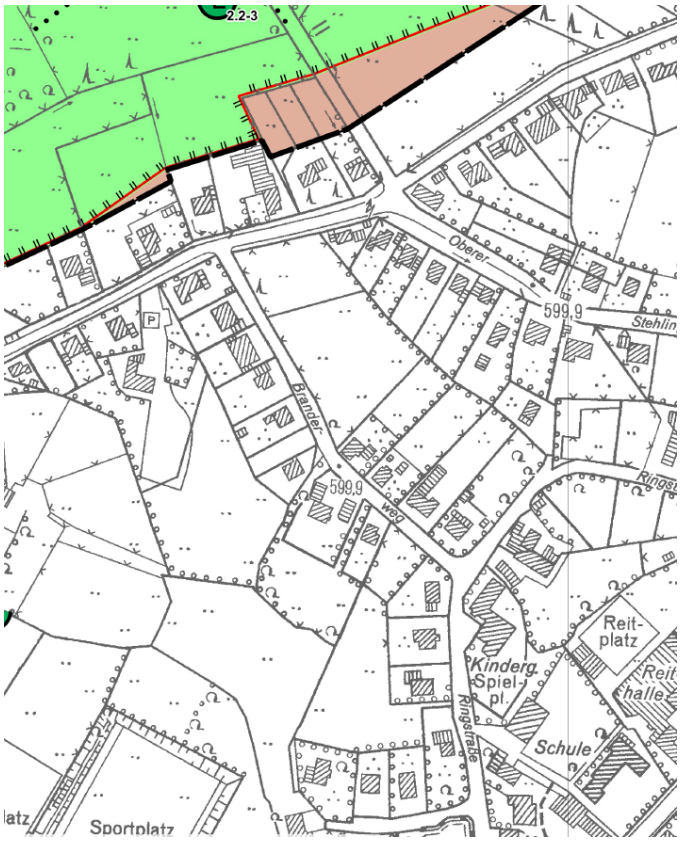


Auszug Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb von im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebieten.

Damit sind für den Planbereich selbst keine Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.



Auszug Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation existiert durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in dem „Branderweg“.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Bundeswassergesetz NRW für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies nicht zu.

Das Grundstück ist bebaut.
Es gibt einen Straßenseitengraben an der Straße „Branderweg“, in den bereits heute das Niederschlagswasser in diesen eingeleitet wird..
Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal, welcher ebenfalls in dieser Straße liegt, eingeleitet.

Auszug Kanalkataster
(Quelle: Stadt Monschau)

2.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Obersees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

2.6 Altlasten

Die Grundstücke, Gemarkung Mützenich, Flur 16, Flurstücke 716 werden derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die

Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Anpassung eines Baufensters an die vergrößerte Grundstückssituation des Antragstellers.
Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen im Bebauungsplan treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebietsnutzung, der angestrebten Nutzung im Plangebiet, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen Ausweisung wird für die Bauflächen des Plangebiets „Dorfgebiet“ mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.
Dieses entspricht der bisherigen Ausweisung im Ursprungsplan. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen und schließen Nutzungen aus, die mit der umliegenden Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung nicht verträglich sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B ist beabsichtigt, eine weitere Vergrößerung des Handwerksbetriebes bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Deshalb wird die GRZ für das Grundstück 716 mit der Grundflächenzahl
Das Maß der baulichvon 0.6 festgesetzt. Das ist gem. § 17 Baunutzungsverordnung die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Dorfgebieten (MD).In den Textlichen Festsetzungen wird gegenüber dem Ursprungsplan auf die Festsetzung der maximalen Baufläche von 150 m² verzichtet.
Aufgrund der Bedeutung, die das Plangebiet als Standort eines Betriebes für die Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze für das Dorf Mützenich besitzt ist diese einmalige Ausweisung begründet.
Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Firsthöhen als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben.
Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

3.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Um innerhalb der festgesetzten Baufenster einen gewissen Spielraum innerhalb der Fassaden und Baukörper zu ermöglichen, wurde das Baufenster weiter durch Baugrenzen festgesetzt.
Diese verlaufen nördlich zur Straße „Branderweg“ entlang des Gebäudebestandes mit einer Mindesttiefe von 25.00 m. In dieser Änderung des Bebauungsplanes wird das bisher diagonal zur Straße liegende Baufeld durch ein, an die vorhandene Bebauung angepasstes Baufeld ersetzt. Hierbei wird an der östlichen Plangebietsgrenze ein Abstand von 3.00 m eingehalten.
Die Bauweise als Einzelhaus ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden und entspricht der sowohl der umgebenden Bebauung als auch der Bebauung im Plangebiet.
Die Vergrößerung des Baufensters dient dem Handwerksbetrieb als Potential einer Betriebserweiterung.

3.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Regelungen für Garagen und Nebenanlagen sind nachrichtlich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und sollen so die bisherigen Zielvorstellungen der städtebaulichen Planung fortsetzen. Dabei wurde der, zu Anliegerstraßen einzuhaltende 5.00 m-Abstand, hier der „Branderweg“, festgeschrieben.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG

Für die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer ist eine Ableitung in das öffentliche Trennsystem vorhanden. Eine Versickerung der Regenwässer ist aufgrund der hierfür ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich.

3.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Branderweg“ gesichert.

Erschließung Branderweg
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

4. Umweltbelange

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB wird davon ausgegangen, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Auch besteht kein Anlass,, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. In dem Planentwurf werden alle bisherigen Festsetzungen beibehalten, lediglich das vorhandene Baufenster wird geringfügig vergrößert und die Position der vorhandenen Bebauung angepasst. Die Anhebung der GRZ von 0.4 auf 0.6 führt zwar zu einer höheren Versiegelungsrate, wird aber in Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung der ortsnahen Arbeitsplätze in dem Handwerksbetrieb hingenommen.
Im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.
Es sind keinerlei erhebliche Umweltauswirkung von dieser Planung zu erwarten.

5. Bodenordnung

Die im Gebiet vorhandenen Flächen sind künftig im Besitz eines Eigentümers. Es sind deshalb keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten

Die Planungskosten werden von den Eigentümern des Grundstücks getragen.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

7.2 Gewässerschutz

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Weiter sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betrieben. Keller und Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

7.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

7.4 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.

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.

7.5 Gestaltungssatzungsatzung

Für den Bereich des Plangebiets gilt eine Ortssatzung zur Gestaltung der Gebäude, die berücksichtigt werden muss.

Monschau, den 25. August 2020

…….
Margareta Ritter
Bürgermeisterin