



## **A. SACHVERHALT**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 02.02.2016 wurde die 11.1 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Baufenster Im Zäunchen" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Auf dem Grundstück Mützenich, Flur 19, Flurstück 640 sind zwei Baufenster festgesetzt. Ein Baufenster ist um den alten Gebäudebestand festgesetzt, durch das zweite Baufenster sollte die Möglichkeit zur Entwicklung von barrierefreiem Mehrgenerations-Wohnen auf dem großen Grundstück geschaffen werden.

In den Textlichen Festsetzungen zum gültigen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird in den Festsetzungen die maximale Baufläche eines Grundstückes mit maximal 150 m<sup>2</sup> sehr eingeschränkt. Der auf dem Grundstück vorhandene alte Gebäudebestand überschreitet alleine schon die Festsetzung von 150 m<sup>2</sup>

In den Textlichen Festsetzungen zur 11.1 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B wird auf die Festsetzung der maximalen Baufläche von 150 m<sup>2</sup> verzichtet. Die Fläche der Bebaubarkeit wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die Flächengröße des Grundstückes und die problemlose Erschließung eines weiteren Gebäudes, wird so die Möglichkeit zur Errichtung eines barrierefreien Wohnhauses ermöglicht.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2016 bis zum 29.03.2016. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 11.1 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

## **B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

## **C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN**

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

## D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.

  
(Ritter)  
a

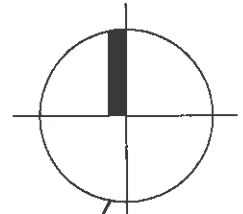
  
ges. Boden

Anlagen:  
Abwägungsvorschlag  
Stellungnahmen  
Entwurf 11.1 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B  
Begründung



# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung "Baufenster Im Zäunchen"



### Planzeich

Art der Bauart  
(§ 8 Abs. 1 Nr. 1  
§§ 1 - 11 der



Masse der b  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1

1

Stützweite, l  
(§ 9 Abs. 1 Nr.



Grünfläche  
(§ 8 Abs. 1 Nr.



Sonstige P  
(§ 8 Abs. 1 Nr.



### A Textliche

1. Art der Bauart  
MD 1 - Dorf  
Vor dem mit  
Befristung zu

2. Masse der b

2.1 Grundriss

2.2 Erdgeschoss

Abweichung von 20%

a) b

2.3 Zulässig

2.4 Nicht a

2.4.1

2.4.2

2.4.4

2.5 Höhen

2.5.1

2.5.2

2.5.3

2.5.4

3. Stellung

# **Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 19. April 2016  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen**
  - 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 1. Übersichtsplan

Übersichtsplan





**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung**  
**„Baufenster Im Zäunchen“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen**





Stadt Monschau  
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung  
„Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

### 3. Planverkleinerung künftige Festsetzungen







# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## 4. Planzeichenerklärung

### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
(s. Textliche Festsetzungen)

#### Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

#### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)



Grünflächen



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 5. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MD1 – Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

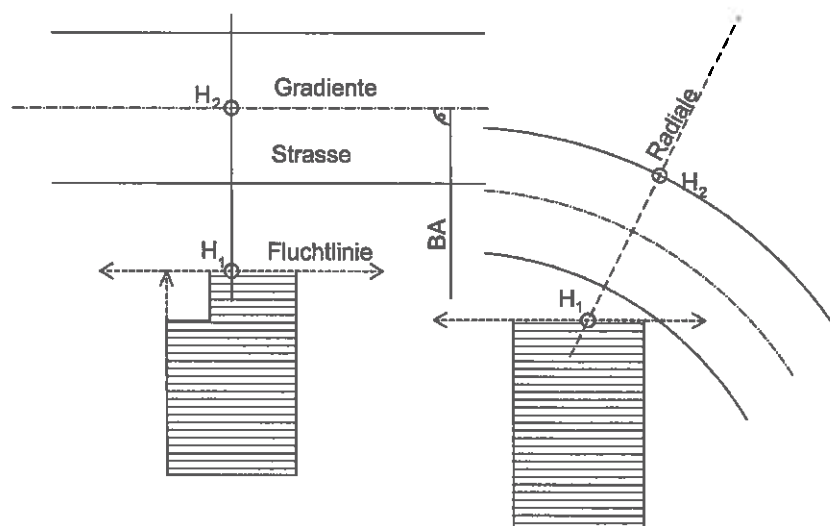
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0.4 (§ 19 Bau NVO) festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

#### 2.2.2 Fußbodenhöhe

- 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.
- Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 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.
- 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 rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).





## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 3. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen 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 Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 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.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

### 4. Passiver Schallschutz

Entlang der nord-östlichen Gebäudeaußenwand des nord-östlichen Baufensters sind alle Öffnungen so auszubilden, dass keine ruhebedürftigen Aufenthaltsräume durch Schallemissionen des anschließenden Sportplatzes betroffen sind.

### 5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen.

Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmenweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Hinweise

**1. Gestaltungssatzung**

Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Gestaltungssatzung, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

**2. Bodendenkmale**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

**3. Bodenschutz**

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

**4. Geologie**

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

**5. Wasserwirtschaft**

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

**6. Erschließung und Winterdienst**

Die Erschließung des nördlichen Baufensters erfolgt ausschließlich über den Sportplatzweg.

Die Räumung des Weges zum Sportplatz erfolgt gemäß Schneeräumkategorie 2.

Monschau, den 19. April 2016

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 6. BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeine Vorgaben**
  - 1.1 Verfahrensstand
  - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.3 Bestehende Situation
  - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Städtebauliche Konzeption
- 3. Begründung der Planinhalte**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise und Baugrenzen
  - 3.4 Einschränkung von Nebenanlagen
- 4. Bodenordnung**
- 5. Umweltbelange**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Hinweise**
  - 7.1 Gestaltungssatzung
  - 7.2 Bodendenkmale
  - 7.3 Bodenschutz
  - 7.4 Geologie
  - 7.5 Wasserwirtschaft
  - 7.6 Erschließung und Winterdienst
- 8. Kosten**



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S.1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung)** vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

**Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG)** für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)

## 1. Allgemeine Vorgaben

### 1.1 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 11.1 Änderung wird erforderlich, weil die bisherigen, aus dem Ursprungsplan festgesetzten und übernommenen Einschränkungen zur Überbaubarkeit des Grundstücks dem Planungsziel der 11. Änderung entgegenstehen. Die mit dieser als Satzung beschlossenen rechtskräftigen Änderung ermöglichte weitere Ausweisung eines Baufensters ist in diesem Kontext so nicht möglich.

Im Bau- und Planungsausschuss am 02.02.2016 der Stadt Monschau wurde der Aufstellungsbeschluss I deshalb das entsprechende Planverfahren eingeleitet.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1509) – Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll gleichzeitig der Beschluss zur Offenlage gefasst werden.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Mützenich an der Gemeindestraße „Im Zäunchen“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzellen 640,641 und 642, Flur 19, Gemarkung Mützenich.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 373, Flur 19, Gemarkung Mützenich
- im Osten Parzelle 649, Flur 19, Gemarkung Mützenich
- im Süden Parzelle 341, Flur 19, Gemarkung Mützenich
- im Westen Parzelle 595, Flur 19, Gemarkung Mützenich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2780 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst drei Grundstückspartellen in der zentralen Ortslage Mützenich, die im südlichen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut sind. Der nördliche Teil ist unbebaut und als Gartenfläche genutzt. Das Gelände ist eben.

Relevanter Baumbestand existiert nicht im Plangebiet.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- ° im Norden durch ein Sportplatzgelände.
- ° im Osten durch ein mit Wohnhaus bebautes Grundstück mit Garten.
- ° im Süden durch die Gemeindestraße „Im Zäunchen“.
- ° im Westen durch eine Wegeparzelle.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B-11. Änderung stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung im südlichen und Grünfläche im nördlichen Teil dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen, die zwei Baufenster um den alten Gebäudebestand und entlang des Weges beschreiben, ist eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, der Bebauungsplan trifft hier differenzierte Festsetzungen unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungen.

Der Flächennutzungsplan weist diese Flächen entsprechend aus.

Das Plangebiet ist von Festsetzungen des Landschaftsplanes Monschau VI, 1. Änderung nicht betroffen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Mützenich an der Gemeindestraße „Im Zäunchen“. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Mützenich, Flur 19, Flurstücke 640, 641 und 642 mit einer Fläche von ca. 2780 m<sup>2</sup>.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 11. Änderung stellt für die Grundstücke 641 und 642 Grünfläche dar. Auf dem Grundstück Mützenich, Flur 19, Flurstück 640 sind zwei Baufenster festgesetzt. Ein Baufenster ist um den alten Gebäudebestand festgesetzt, durch das zweite Baufenster sollte die Möglichkeit zur Entwicklung von barrierefreiem Mehrgenerations-Wohnen auf dem großen Grundstücke geschaffen werden. Desweiteren sind eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

### 2.2 Städtebauliche Konzeption

In den Textlichen Festsetzungen zum gültigen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird in den Festsetzungen die maximale Baufläche eines Grundstückes mit maximal 150 m<sup>2</sup> sehr eingeschränkt. Der auf dem Grundstück vorhandene, alte Gebäudebestand überschreitet alleine schon die Festsetzung von 150 m<sup>2</sup>.

In den Textlichen Festsetzungen zur 11.1 Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B wird auf die Festsetzung der maximalen Baufläche von 150 m<sup>2</sup> verzichtet. Die Fläche Bebaubarkeit wird mit der Grundfläche von 0,4 festgesetzt. Durch die Flächengröße des Grundstückes und die problemlose Erschließung eines weiteren Gebäudes, wird so die Möglichkeit zur Errichtung eines barrierefreien Wohnhauses ermöglicht.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) mit der Einschränkung der Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen entspricht der bisherigen Festsetzung im Plangebiet und der Gebietsnutzung.

Deshalb ist diese in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen worden.





# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung

### „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Vorgabe der Anzahl der Geschosse festgesetzt. Dies entspricht den allgemein getroffenen bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans mit der Grundflächenzahl 0,4, die sich unterhalb des Höchstmaßes von 0,6 für Dorfgebiete gem. § 17 Bau NVO bewegt und einer eingeschossigen Bebauung.

Auf die bisherigen differenzierten Einschränkungen in Abhängigkeit von maximalen Bauflächen wurde in diesem Bebauungsplanentwurf verzichtet. Diese Vereinfachung soll für den Bereich des Plangebiets zu einer klaren Einordnung des Bauvorhabens führen und analog zu Bebauungsplänen in anderen Ortslagen eine Gleichwertigkeit der Ausnutzung der Baugrundstücke herleiten.

Die getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung geplanter baulicher Anlagen ist ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen und weiterhin relevant bei dem in hängiger Lage befindlichen Areal.

#### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

Weil die bisherige Festsetzung aber auch die Gestalt der umgebenden Bebauung sich in Form von Einzelhäusern gestaltet ist in der vorliegenden Planung als Bauweise ebenfalls eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die geplanten Baugrenzen sind aus der bisherigen Planung übernommen und ermöglichen die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Areal.

Dies dient der Nachverdichtung der Ortslage.

#### 3.4 Einschränkung von Nebenanlagen

Die aus dem Ursprungsplan übernommene Festsetzung zur Organisation der Nebenanlagen auf dem Grundstück sollen eine Inanspruchnahme öffentlicher Flächen vermeiden. Die Vermeidung von Nebenanlagen innerhalb einer 3,00 m-Zone entlang der Erschließungsstraßen dient dem einheitlichen Straßenbild und der Einsehbarkeit der Grundstückszufahrt in den Straßenraum.

#### 4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einer bebauten Parzelle und über die Gemeindestraße „Im Zäunchen“ und den Weg zum Sportplatz erschlossen.

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

#### 5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

Der Grad der Versiegelung der Fläche weiterhin durch die unverändert gültige Grundflächenzahl reguliert.

#### 6. Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Schallimmissionen durch die nachbarliche Nutzung des Sportplatzes auf schutzwürdige Aufenthaltsräume innerhalb der neu ausgewiesenen Baufläche sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B - 11.1 Änderung „Baufenster Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 7. Hinweise

#### 7.1 Gestaltungssatzung

Für den Bereich der vorliegenden Planung gilt eine Gestaltungssatzung. Deshalb wurde ein Hinweis hierauf in die Planung übernommen.

#### 7.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

#### 7.3 Bodenschutz

Um einer Vernichtung von wertvollem Oberboden entgegenzuwirken wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

#### 7.4 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein

#### 7.5 Wasserwirtschaft

Wegen der teilweise hohen Grundwasserstände unterstützt durch die geschichteten Bodenverhältnisse sind Regelungen zur Behandlung von Abwässern und Gründungsmaßnahmen und Kellerbauwerken erforderlich.

#### 7.6 Erschließung und Winterdienst

Zum Schutz der östlichen Nachbarparzelle Parzelle 649 wurde eine ausschließliche Erschließung über den westlich verlaufenden Sportplatzweg festgesetzt. Da der Winterdienst im Weg zum Sportplatz nur eingeschränkt erfolgt wurde hierzu in die Planung ein Hinweis aufgenommen.

### 8. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer Bereinigung und Klarstellung der Planungsabsicht notwendig. Die Planung wird kostenlos durch das Büro KRINGS zur Verfügung gestellt.

Monschau, den 19. April 2016

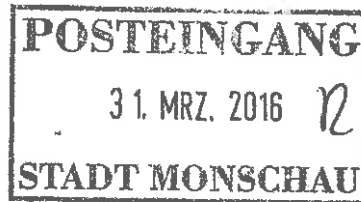
---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau  
FB I.1 - Planung/ Hochbau  
Herrn Dicks  
Postfach 80  
52153 Monschau



**Der Städteregionsrat**

**A 85**  
Regionalentwicklung und  
Europa

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 - 2670

Telefax  
0241 / 5198 - 82670

E-Mail  
Claudia.strauch@  
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
C 136

Aktenzeichen

Datum:  
29.03.2016

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

Internet  
[http://www.  
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE2139050000  
0000304204

Postgirokonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

Erreichbarkeit  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normalhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof

### 11.1. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B „Baufenster Im Zäunchen“

Schreiben vom 12.02.2016

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

#### A 70 - Umweltamt , Allgemeiner Gewässerschutz:

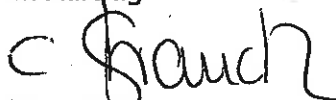
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen offenen Graben in den Regenwasserkanal. Für diese Regenwasserbeseitigung liegt keine was-serrechtliche Erlaubnis vor (MÜT 19).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzulei-ten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserver-hältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Claudia Strauch)

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND  
4 II BAUGB ZUR

### Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 11.1. Änderung „Baufenster im Zäunchen“

#### Satzungsbeschluss

#### 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Städteregion Aachen

Es bestehen seitens der Städteregion gegen die Planung Bedenken.

##### **A70 - Umweltamt**

##### Allgemeiner Gewässerschutz

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen offenen Graben in den Regenwasserkanal. Für diese Regenwasserbeseitigung liegt keine wasserrechtliche Erlaubnis vor (MÜT 19).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

##### Stellungnahme:

*Im Rahmen einer neuen Bebauung ist entsprechend des § 51 a mit Niederschlagswasser umzugehen (Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer.*

*Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Zuge einer Neubebauung wird die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.*

*Die vorliegende Planung hat hierzu gegenüber dem Rechtsplan keine geänderte Festsetzung getroffen.*

*Das Grundstück ist bereits an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.*

*Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.*

#### 2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.