

**Stadt Monschau**



# **4. Änderung Bebauungsplan Konzen Nr. 1 - Kirchbruch -**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)**

**Entwurf**

**für die erneute Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
im Bau- und Planungsausschuss am 09.12.2025**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Bebauungsplan Konzen Nr. 1,  
– Bisherige zeichnerische Festsetzungen**
  - 3. Bebauungsplan Konzen Nr. 1, 4. Änderung - Kirchbruch –  
– Künftige zeichnerische Festsetzungen**
  - 4. Planzeichenerklärung**
  - 5. Textliche Festsetzungen**
  - 6. Begründung**

**Bearbeitung:**



**KRINGS**  
**ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG**  
Rauchenaue 16  
52152 Simmerath

M: +49 (171) 411 87 86  
T: +49 (2472) 621 85 11  
F: +49 (2472) 621 44 02  
E-Mail: [mail@architektur-krings.de](mailto:mail@architektur-krings.de)  
Webseite: <https://www.architektur-krings.de>



## 1. Übersichtsplan



(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)



## 2. Bebauungsplan Konzen Nr. 1

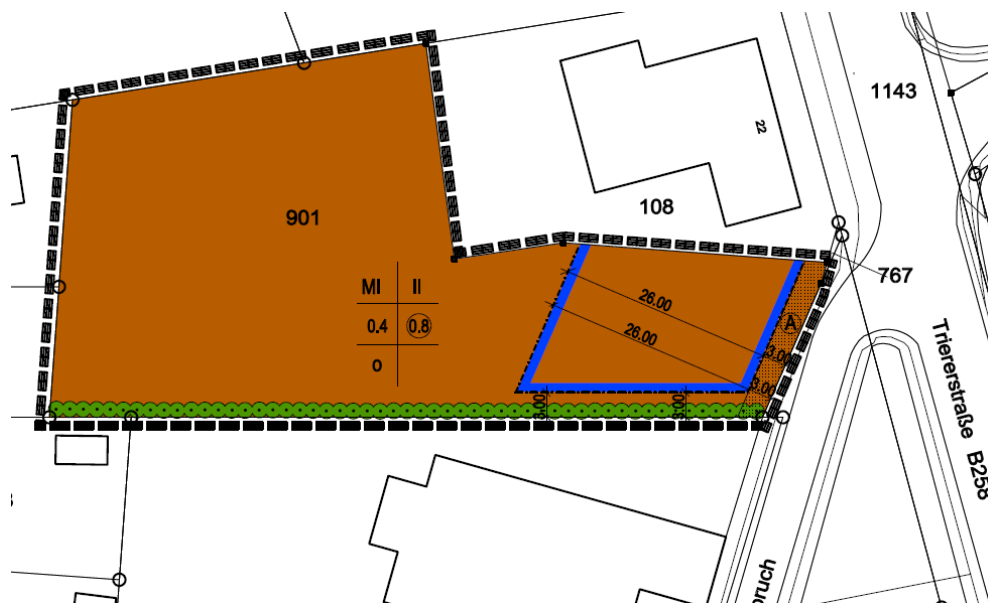
### - Bisherige zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

## 3. 4. Änderung Bebauungsplan Konzen Nr. 1 - Kirchbruch -

### - Künftige zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



## 4. Planzeichenerklärung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II

Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0.8

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

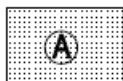
0

offene Bauweise



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

#### ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN



Nicht überbaubare Flächen der Lagekennzeichnung A  
s. auch textliche Festsetzungen

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PlanzVO Nr. 13)



Erhaltung: Rotbuchschnitthecke  
s. auch textliche Festsetzungen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



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

(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)





## 5. Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### Mischgebiete MI (§ 6 Bau NVO)

##### Unzulässige Arten von Nutzungen:

Von denen nach § 6 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen

2.1 Auf der Teilfläche „A“ der nicht-überbaubaren Fläche des Baugrundstücks sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

2.2 Auf der Teilfläche „A“ sind ausnahmsweise zulässig:

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, ~~Böschungsmauern bis zu 0.20 m über bergseitiger Geländehöhe\*~~, allgemeine Zufahrten und Zugänge und einzelne Stellplätze.

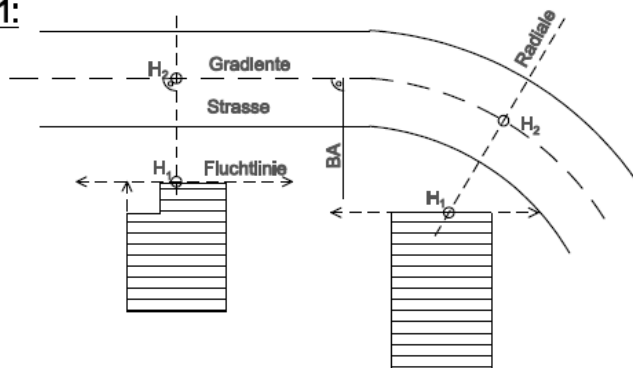
#### 3. Höhenlage baulicher Anlagen

##### 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0.50 m über ~~natürlichem~~ *vorhandenem* \*Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage.

Sofern das *vorhandene*\* ~~natürliche~~ Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 0.50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse. (s. Skizze)

Skizze zu 3.1:



BA Bodenfang  
H1 Mitte der straßenseitigen Außenwand  
H2 mittlere Höhe Straßenmitte

\*geändert nach Offenlage



#### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.1 Erhalt Rotbuchenschnitthecke**

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu erhaltende Rotbuchenschnitthecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen..

##### **4.2 Anpflanzen von Obstbäumen**

Innerhalb des Plangebiets sind nach Fertigstellung des Bauwerks in der darauffolgenden Pflanzperiode 2 Obstbäume der „Eifeler Obstbaumliste“ der StädteRegion Aachen anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2x 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 (1 x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

## **B. Hinweise**

### **1. Bodendenkmale**

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-499 9917-160\*, unverzüglich zu informieren.

*Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG).\**

### **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 der StädteRegion Aachen zu beantragen.

*Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54 zu beteiligen. \**

### **3. Geologie**

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der

*\*geändert nach Offenlage*



Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **4. Bodenschutz**

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung).

##### 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 behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

#### **5. Leitungsschutz**

##### **5.1 Anlagen der Regionetz GmbH**

Die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- |   |        |
|---|--------|
| • Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel<br>sowie Signalkabel | 0.30 m |
| • 110 kV-Hochspannungsstromkabel                                      | 1.00 m |
| • Gasrohrleitungen DN < 300   | 0.50 m |
| • Gasrohrleitungen DN > 300   | 0.80 m |

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2.50 m betragen. Er darf grundsätzlich 1.00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den



Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorab abgestimmt werden können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich: das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz einzuholen.

#### **5.2 Anlagen der Vodafone West GmbH\***

*Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen von ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlosen Planauskünfte sind im Internet abrufbar über:*

*[https:// www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.h\\*](https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.h*)*

#### **6. Kriminalprävention**

Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter. 0241 / 9577-34401 ist erforderlich.

#### **7. Fluglärm**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

#### **8. Gestaltungssatzung**

Im Plangebiet gilt die 3. Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1. Diese ist bei der Planung und Ausführung von Vorhaben zu beachten.

#### **9. Starkregengefahr\***

*Kenntnisse zur möglichen Starkregengefahr im Plangebiet können bei dem Tiefbauamt der Stadt Monschau angefragt werden. \**

---

*\*ergänzt nach Offenlage*





---

## **6. BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung**

- 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Plangebietsumfeld

#### **2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Landschaftsplan
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
- 2.6 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität
- 2.7 Altlasten
- 2.8 Denkmalschutz

#### **3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

- 3.1 Mischgebiete
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und Baugrenzen
- 3.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen
- 3.5 Höhe Erdgeschossfußbodenhöhe
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Hinweise

#### **4. Auswirkung der Planung**

- 4.1 Verkehrstechnische Erschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung
- 4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 4.4 Immissionsschutz
- 4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
- 4.6 Natur, Landschaft und Umwelt
- 4.7 Bodenordnung und Flächenbilanz
- 4.8 Kosten

#### **5. Ausfertigungsvermerk**



## **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - Bau NVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

## **1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung**

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 im Bereich des Grundstückes Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 901, ist der Antrag der Grundstückseigentümer vom 12.08.2024 auf Änderung des Bebauungsplanes.



Plangebiet von Süden - Kirchbruch  
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Die Antragsteller beabsichtigt, auf der Parzelle ein Wohnhaus zu errichten. Aufgrund des stark beeinträchtigten Zuschnitts des Baugrundstücks und des äußerst ungünstigen Verlauf der hinteren Baugrenze im rechtsgültigen Bebauungsplan wird eine künftige Bebauung sehr eingeschränkt.



---

Mit der beantragten Verlegung der hinteren Baugrenze um ca. 6.00 m in Richtung Westen könnte die Situation für die Bebaubarkeit des Grundstücks deutlich verbessert werden.

### **1.2 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren**

Am 10.09.2024 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 für das betreffende Grundstück beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 - Kirchbruch – wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage für das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung der Innenentwicklung eingeleitet. Die hieraus folgende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23.05.2025 bis 23.06.2025 einschließlich. Hier gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. Bedenken wurden nicht vorgetragen, Hinweise zu Leitungen der Vodafone GmbH, zu Bodendenkmäklern und Festsetzungen zu Höhen im Plangebiet, Starkregengefahrenkarte und zur Kanalsituation im Plangebiet wurden in der vorliegenden Fassung überarbeitet und ergänzt. Aufgrund der Bedeutung dieser Änderungen für die Grundzüge der Planung soll eine erneute Offenlage erfolgen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.12.2025 soll deshalb der Beschluss zur erneuten Offenlage gefasst werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für dieses Bauleitplanverfahren sind erfüllt, weil:

- die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 liegt in der nord-westlichen Ortslage Konzen nördlich der Gemeindestraße „Kirchbruch“ und westlich der Bundesstraße B258 „Trierer Straße“. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 535.80 üNN. Das Gelände fällt nach Norden und Westen leicht ab. Es wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 901.

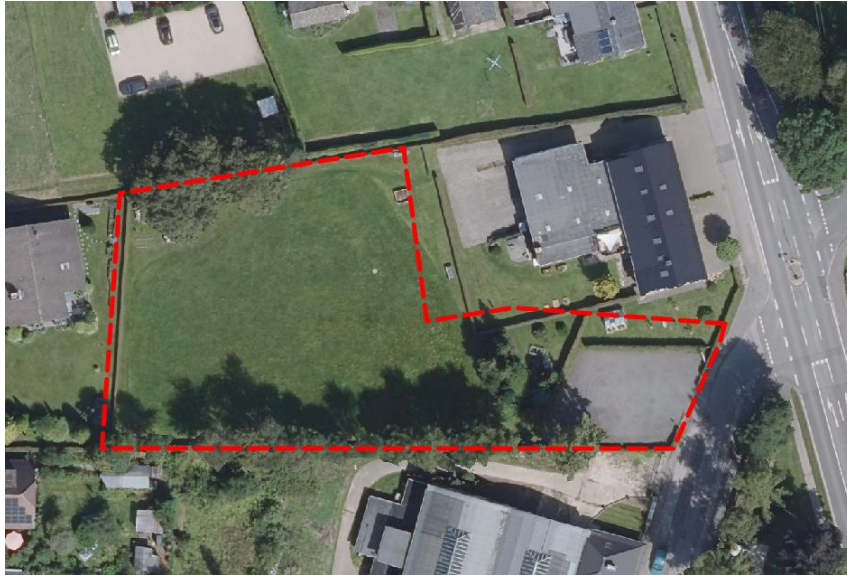
Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 2865 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird heute im südlichen Teil als Parkplatz und im übrigen Teil als Schnittrassenfläche genutzt.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Süden Parzellen 898 und 1161, Flur 8, Gemarkung Konzen.
- im Osten Parzellen 108 und 840, Flur 8, Gemarkung Konzen.



- im Norden Parzellen 107 und 557, Flur 8, Gemarkung Konzen.
- im Westen Straßenparzelle 899 und 900, Flur 8, Gemarkung Konzen.



**Luftbild**

(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Süden Wohnhaus mit Garage und eine Gewerbeimmobilie.
- im Osten ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück sowie die Gemeindestraße „Kirchbruch“.
- im Norden ein mit einem Wohnhaus bebautes und ein unbebautes Grundstück.
- im Westen ein unbebautes Grundstück und ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück.





**Plangebiet südlicher Teil**

(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



**Plangebiet nördlicher Teil**

(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

#### **1.4 Plangebietsumfeld**

Das Plangebiet befindet sich in der nord-westlichen Lage der Ortslage Konzen.

Es wird begrenzt durch bebaute und unbebaute Grundstücke sowie die Gemeindestraße „Kirchbruch“.





Östliches Nachbargebäude an Einmündung Kirchbruch – Trierer Straße  
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



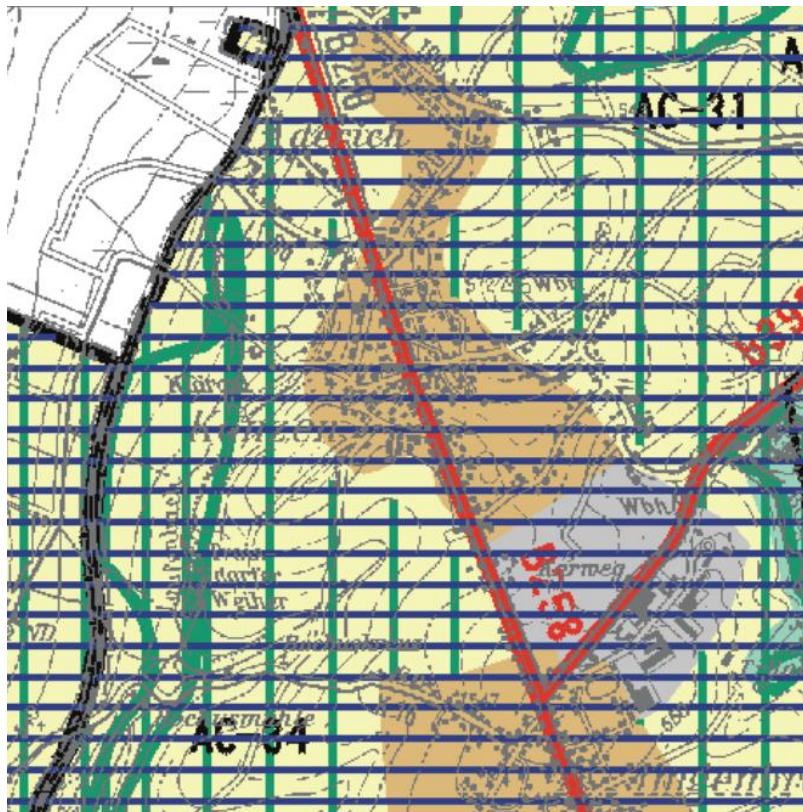
Westliche Bebauung - Gewerbeimmobilie  
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Nord-östliche Nachbebauung  
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

## **2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln  
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)



Das Planvorhaben beabsichtigt die Verlagerung der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 – Kirchbruch - als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Änderung konkreter Festsetzungen innerhalb eines weiter als Mischbaufläche ausgewiesenen Baugebiet sind damit im Sinne von § 4 und § 6 Bau NVO erfüllt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Mischbaufläche“.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzungen des künftigen Bebauungsplans weiterhin „Mischgebiet“ vorsieht.

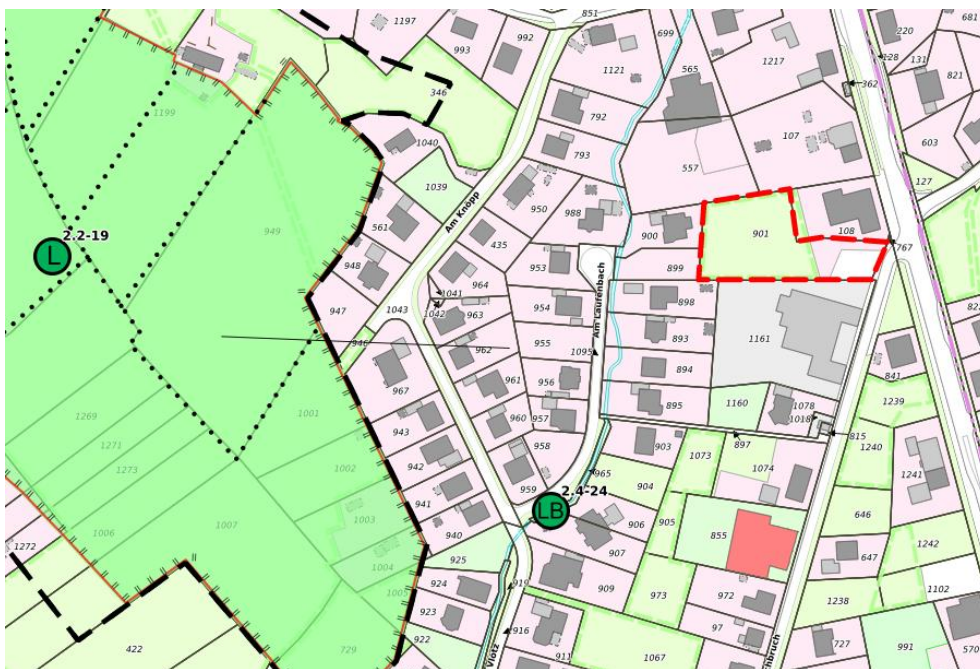


Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Monschau  
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

## **2.3 Landschaftsplan VI - Monschau**

Das Plangebiet liegt außerhalb des vom Landschaftsplan 6 dargestellten Natur- und Landschaftsschutzgebieten.





Auszug Landschaftsplan VI - Monschau-  
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Gemeindestraße „Kirchbruch“ gewährleistet.

### Entsorgung

Eine 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. Der Übergabepunkt hierfür liegt unmittelbar vor dem Plangebiet an der Gemeindestraße „Kirchbruch“ südlich des Plangebiets.

## 2.5 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

### Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Das Grundstück ist unbebaut. In der Straße Kirchbruch existiert eine Regenwasserkanal, an den das Grundstück angeschlossen werden muss.

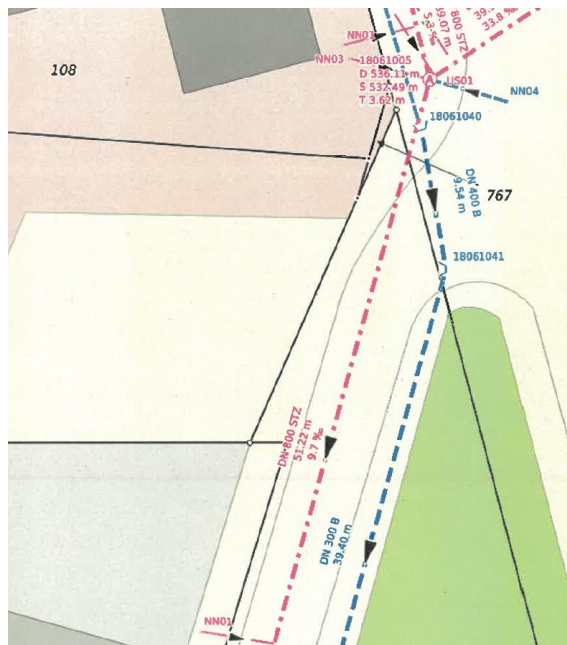
### Schmutzwasserentsorgung

In der Gemeindestraße „Kirchbruch“, über die das Plangebiet südlich erschlossen wird befindet sich ein ausreichend groß bemessenes Trennsystem mit einem Schmutzwasser Mischwasserkanal\*. Das System ist in der Lage, die anfallenden Abwässer aufzunehmen.

\*geändert nach Offenlage



Im Zuge der aktuellen Baumaßnahmen an den Leitungs- und Kanalanlagen in der Trierer Straße kann es künftig zu Veränderungen der Situation kommen.



Auszug aus dem Kanalkataster  
(Quelle: Stadt Monschau)

## 2.6 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität

Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindestraße „Kirchbruch“.

Die Haupteerschließung eines künftigen Gebäudes im Plangebiet erfolgt über die Gemeindestraße „Kirchbruch“.



Gemeindestraße „Kirchbruch“ – Einmündung Trierer Straße  
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

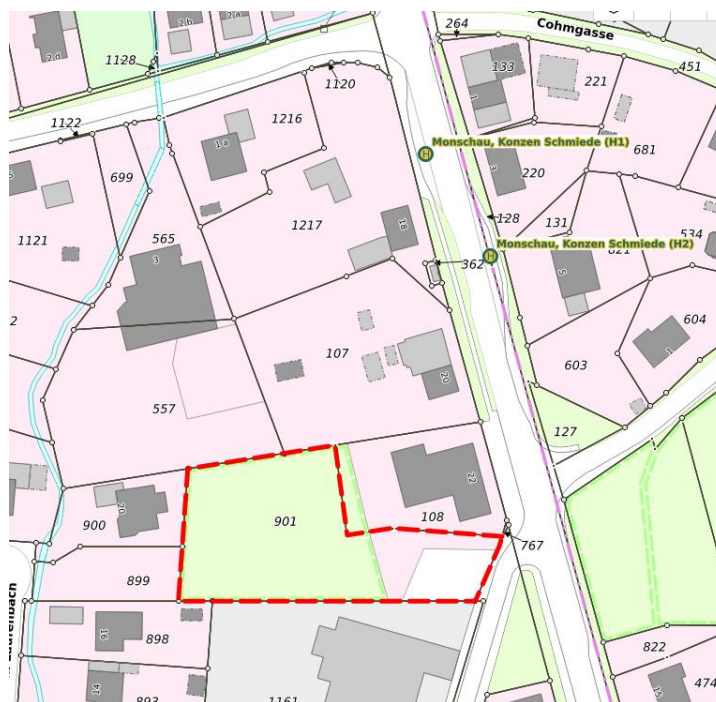




Blick vom Plangebiet auf die Gemeindestraße „Kirchbruch“

(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr ist in ca. 100 m in nördliche Richtung in der Trierer Straße durch die Haltestellen H1 und H2 „Konzen – Schmiede“ gewährleistet.



Bushaltestelle in der Umgebung

(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)



## **2.7 Altlasten**

Das Plangebiet, Gemarkung Konzen, Flur 8, Flurstück 901 ist 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).

## **2.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau- und/oder bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

## **3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Mischgebiete**

Die wesentliche Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 - Kirchbruch – ist die Veränderung einer Baugrenze. Die Gebietsausweisung MI – Mischgebiet wird beibehalten und aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin wie im Ursprungsplan über die Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0.4 und die Geschossflächenzahl mit 0.8 für den Bereich des Mischgebiets festgesetzt. Eine maximale Geschossigkeit bis zwei Geschosse wurde ebenfalls übernommen. Damit entspricht dieses Maß dem bisherigen und umliegenden festgesetzten Obergrenzen und soll so das homogene Erscheinungsbild dieses Bereiches fortschreiben.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Die Planung dient im Wesentlichen dem Zweck, eine überbaubare Fläche so zu optimieren, dass sie der exponierten Ecklage des Grundstücks gerecht wird. Deshalb ist es erforderlich, die westliche Baugrenze so zu verschieben, dass ein Gebäude in ähnlicher Größe wie die weiter nördlich liegenden möglich wird.

Die offene Bauweise entspricht der vorhandenen und umgebenden Bebauung und wird auch in der vorliegenden Planung weiter festgesetzt.



### **3.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**

Innerhalb des Plangebiets ist eine Teilfläche „A“ ausgewiesen, auf der Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, deshalb nicht zulässig, weil eine solche Bebauung entlang des Straßenkörpers zu einer zusätzlichen unübersichtlichen Situation und zur Verminderung der Einsehbarkeit in den Straßenraum führen würde. Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil der Ursprungsplanung.

Ausnahmen hiervon betreffen Einfriedungen *und* Stellplätze ~~und Böschungsmauern~~, die diese Funktion nicht einschränken. \*

### **3.5 Höhe Erdgeschossfußbodenhöhe**

Im Ursprungsplan sind Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der geplanten Bauten getroffen worden. Damit das einheitliche Erscheinungsbild im Plangebiet und der näheren Umgebung weiter erhalten wird sind diese Festsetzungen in die vorliegende Planung übernommen worden.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Damit der Erhalt der vorhandenen Rotbuchenschnitthecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze gewährleistet bleibt ist eine entsprechende zeichnerische Festsetzung analog der Ursprungsplanung in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Das Anpflanzen von Obstbäumen dient dem Ersatz, der, in der Ursprungsplanung festgesetzten Hecke, die durch die Vergrößerung des Baufeldes nach Westen hin nicht mehr umgesetzt werden kann. Hierbei handelt es sich um ca. 42 m<sup>2</sup> Rotbuchenschnitthecke.

Bilanziert man diesen Verlust nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2021) so sind hierfür  $42 \times 2 = 84$  Biotopwertpunkte in Ansatz zu bringen. Mit zwei anzupflanzenden Obstbäumen und deren Biotopwertigkeit von  $2 \times 36 \times 3 = 108$  Biotopwertpunkten kann dieses mit der Planung einhergehende Defizit im Plangebiet ausgeglichen werden.

Entsprechend erfolgt hierzu diese Festsetzung.

### **3.7 Hinweise**

#### **1. Bodendenkmale**

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit einer weiteren Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

#### **2. Gewässerschutz**

##### Schmutzwässer:

Um die natürlichen Wasserressourcen zu schonen ist in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Ableitung aller anfallenden Schmutzwässer in den öffentlichen Mischwasserkanal übernommen worden.

*\*geändert nach Offenlage*



Thermische Nutzungen:

Thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar.

Deshalb ist ein Hinweis auf eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erfolgt.

Niederschlagswässer:

Die Niederschlagswässer werden weiterhin in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme wurde der Hinweis zum Gewässerschutz gegeben und Nebenbestimmungen hierzu in die Planung übernommen.

**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.

**4. Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens ist ein Hinweis auf den Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub beim Auf- und Einbringen sowie beim Um- und Zwischenlagern gemäß den aktuellen Technischen Regeln und Gesetzesgrundlagen erfolgt.

**5. Leitungsschutz**

Weil sich im Plangebiet möglicherweise Leitungen der Regionetz befinden, diese bei Bau- und/oder Pflanzmaßnahmen geschützt werden müssen wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.

**6. Kriminalprävention**

Eine frühzeitige Beratung im Rahmen der baulichen Errichtung oder Änderung von Gebäuden führt zu einer größtmöglichen Prävention zum Schutz vor Einbrüchen oder Gewalt. Deshalb wurde hierzu ein Hinweis auf das kostenlose Beratungsangebot der Polizei in die Planung übernommen.

**7. Fluglärm**

Weil das Plangebiet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und damit Lärmemissionen aus diesem ausgesetzt ist enthält diese Planung einen entsprechenden Hinweis.

**8. Gestaltungssatzung**

Im Plangebiet gilt eine Gestaltungssatzung. Diese ist bei der Planung und Ausführung von Vorhaben zu beachten.

**9. Starkregengefahr\***

*In Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse sollte eine angepasste Bauweise gewählt werden. Informationen hierzu gibt die Starkregengefahrenkarte.\**

---

\*ergänzt nach Offenlage





## **4. Auswirkung der Planung**

### **4.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits südlich durch die Gemeindestraße „Kirchbruch“ erschlossen. Mit der Vergrößerung des Baufeldes nach Westen hin wird kein zusätzlicher An- und Abfahrtverkehr generiert. Die vorhandene Zufahrt und Haupteinschließung bleibt erhalten und dient künftig einer (Wohn-) Bebauung. Damit ist zu erwarten, dass die bisher als PKW-Parkplatzfläche weniger oft angefahren wird.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Mit der Planung wird kein wesentlicher Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Fernmeldetechnik generiert. Die Versorgung kann weiter durch die örtlichen Versorgungsträger im Rahmen der allgemeinen Verfügbarkeit gedeckt werden.

### **4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird genauso wie das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene öffentliche Mischsystem in der Gemeindestraße „Kirchbruch“ eingeleitet. Die im Plangebiet unversiegelten Außenflächen entwässern das Niederschlagswasser weiter in die offene Grasnarbe.

### **4.4 Immissionsschutz**

Immissionen sind auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen. Dies ist Ziel des Immissionsschutzes. Insbesondere sind in der vorliegenden Planung die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“ zu betrachten. Es sind nachteilige Einwirkungen im Hinblick auf ein Schutzobjekt (z.B. Mensch) zu betrachten und entsprechende Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt auszuwählen. Außerdem ist der Immissionsschutz Teil des Umweltrechts. Die mit dem Vorhaben ermöglichte Bebauung führt in diesem Bereich zu keinen relevanten erhöhten Emissionswerten.

### **4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich**

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Änderung von Festsetzungen des bebauten Innenbereiches zur Verbesserung der Ausnutzung eines Baugrundstückes handelt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Genannten Schutzgüter oder Annahmen dafür oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen. Insofern sind auch keine Nachweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu führen.

Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfordern, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

### **4.6 Natur, Landschaft, Artenschutz und Umwelt**

Die Betrachtung einzelner Schutzgüter ergab in der Orientierung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach mit der bisherigen Nutzung zur künftigen Nutzung folgenden Ergebnisse:





Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es wird eine wesentliche Veränderung zum bisherigen Zustand geben. Das Grundstück war bisher unbebaut. Eine, im zentralen Plangebiet vorhandene Rotbuchenschnitthecke wird entnommen zugunsten der Vergrößerung des Baufeldes. Potentielle Unterkünfte von geschützten Tierarten waren und sind nicht vorhanden. Besonders schützenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Geologie und Boden

Mit der Planung geht eine weitere nennenswerte Versiegelung mit einer maximal möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 einher. Das Grundstück ist bislang unbebaut.

Wasser

Bislang war durch den Ursprungsplan eine Versiegelung wasseraufnehmender Böden möglich. Da das Grundstück aktuell nicht bebaut ist wird die Grundwasser-neubildungsrate von der vorliegenden Planung berührt. Faktisch ist diese Versiegelung jedoch bereits jetzt schon durch die rechtsgültige Bebauungsplanung überlagert. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Luft und Klima

Die mit dieser Planung einhergehende Vergrößerung des Baufeldes hat keine nennenswerte negative Auswirkung auf die Schutzgüter Luft und Klima. Der Herstellungsprozess des künftigen Gebäudes wird die Luft und das Klima geringfügig beeinträchtigen.

Landschaft

Die Lage des Plangebiets ist im zentrumsnahen Bereich des Ortes Konzen. Deshalb hat die vorliegende Planung keinerlei Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Mensch und menschliche Gesundheit

Mit der vorliegenden Planung tritt eine Verbesserung der Wohnsituation im Wohnungsbestand ein. Dies fördert das Angebot an Wohnraum.

Kulturelles Erbe

Das kulturelle Erbe wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Flächen

Durch die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten in einem vollständig erschlossenen Innenbereich kann an anderer Stelle auf eine weitere Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen verzichtet werden. Dies trägt zum Ressourcenschutz von Böden bei.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

Wirkungsgefüge untereinander

Das Plangebiet in seiner heutigen Erscheinung liegt im Zentrum der Ortslage Konzen. Insgesamt führen die Wirkungsgefüge unter den Umweltbelangen zu einer positiven Bilanz. Artenschutzaspekte kommen nicht zum Tragen. Es sind keine Hinweise auf



schützenswerte Arten festgestellt worden.

Insgesamt wird das Wirkungsgefüge bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter unwesentlich verändert bleiben.

#### **4.7 Grund und Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorliegende Planung greift diese Voraussetzungen dahingehend auf, dass eine bereits erschlossene Fläche einer optimierten baulichen Nutzung zugeführt wird. Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden.

Ähnlich vollständig erschlossene Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung stehen im Stadtgebiet für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Fläche steht im Eigentum eines einzigen Eigentümers.

#### **4.8 Kosten**

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

#### **5. Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 1, 4. Änderung – Kirchbruch – ist vom Stadtrat als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom .....übereinstimmt.

Monschau, den 09.12.2025

.....  
Bürgermeister\*in