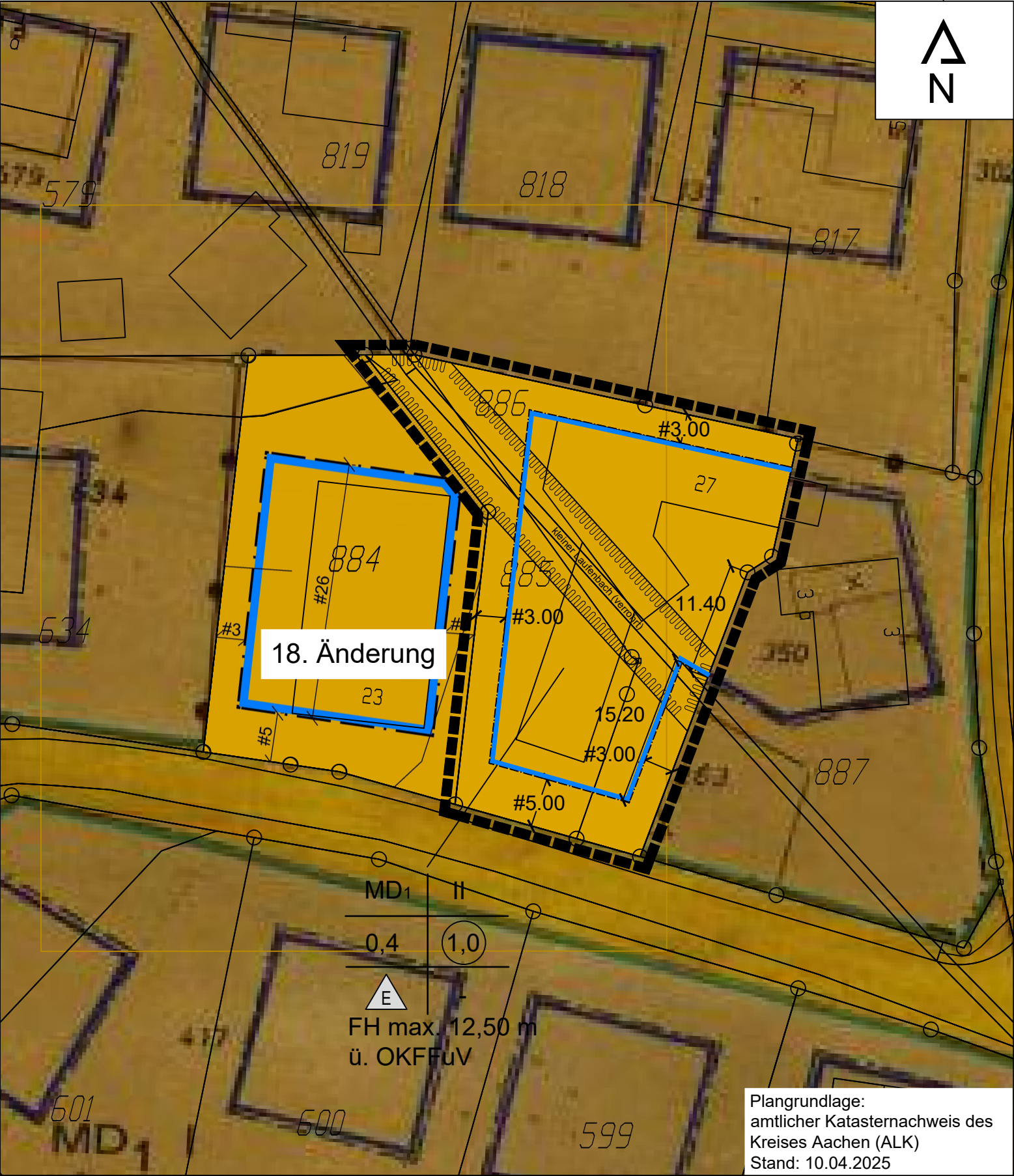




Planzeichenerklärung:	
	Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B
	Dorfgebiet (MD-I)
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich hier: Gewässerrandstreifen Kleiner Laufenbach (im Änderungsbereich verrohrt))
Erläuterung der Nutzungsschablone (nachrichtliche Übernahme aus der 2. Änderung des Gesamtplans)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
	nur Einzelhausbebauung

Rechtsgrundlagen	
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).
LWG NRW	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585).
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542).
LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502).
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in der Sitzung am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.	
Monschau, den _____ Bürgermeisterin	
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit allen Anlagen ist durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau vom _____ zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde mit Datum vom _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens _____ aufgefordert worden.	
Monschau, den _____ Bürgermeisterin	
3. Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB vom Stadtrat der Stadt Monschau am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.	
Monschau, den _____ Bürgermeisterin	

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- In Ergänzung der Planzeichnung gelten für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B weiterhin die nachfolgend nachrichtlich zusammengestellten Festsetzungen der 2. Änderung des Gesamtplans Mützenich Nr. 3 Teilflächen A bis E (Satzungsbeschluss 09.09.2025), soweit sie auf den Änderungsbereich zutreffen, da die vorliegende Änderung ausschließlich der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) dient.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind nur im Dorfgebiet MD 3 zulässig.
 - Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**
 - Grundfläche**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

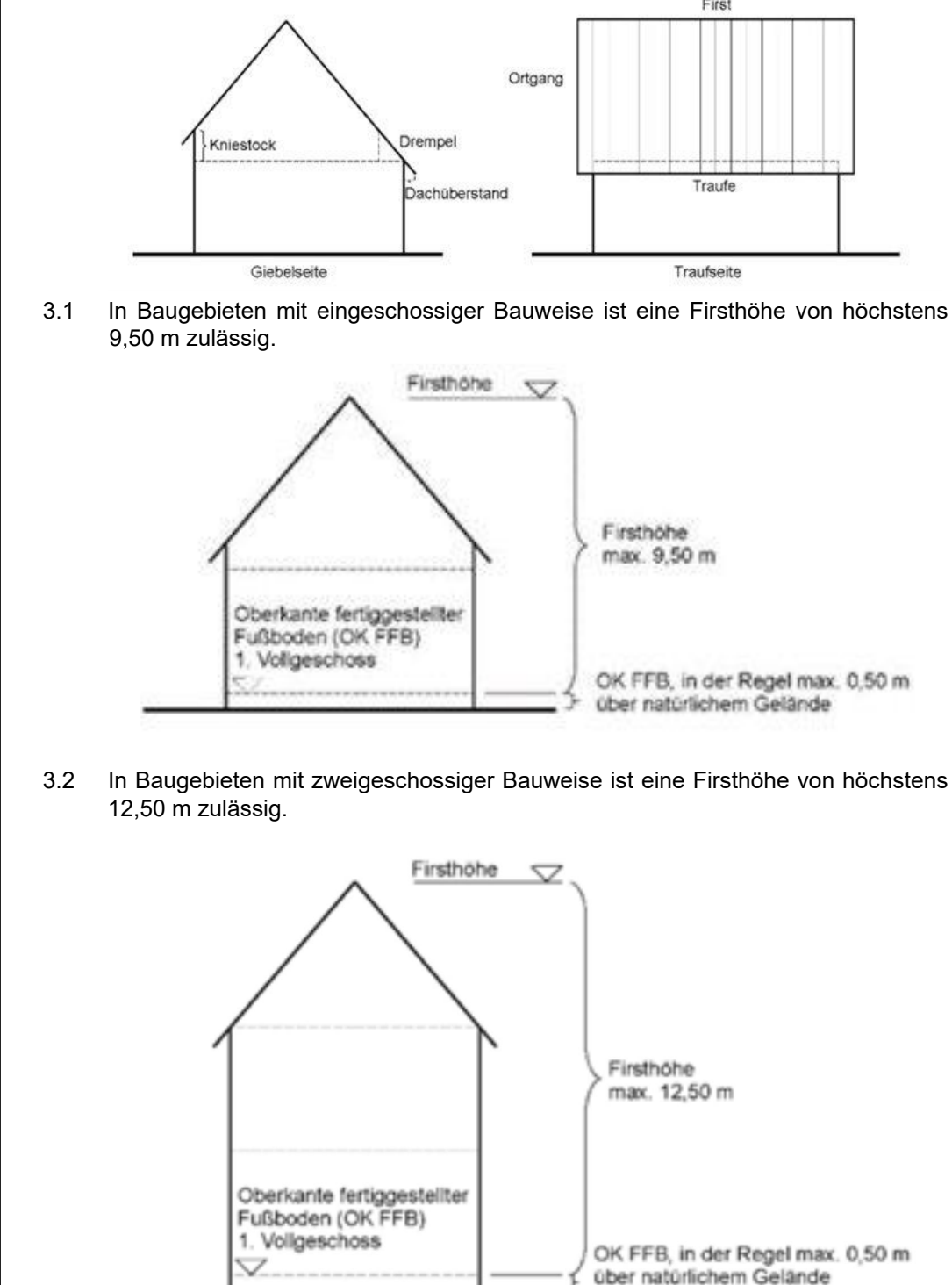
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist für die auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässigen

 - landwirtschaftlichen Gebäude, Garagen und baulichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig,
 - für Stellplätze, Zufahrten und Wege bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.
 - Geschossfläche**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO

 - bei einem Vollgeschoss mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
 - bei zwei Vollgeschossen mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

Bei bestehenden eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die Kubatur nicht geändert wird.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Begrifflichkeiten



- Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.
 - 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.
 - Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkante, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkante liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse.
- BA Bogenanfang
H1 Mitte der straßenseitigen Außenwand
H2 mittlere Höhe der Straßenmitte
- Die Festsetzungen zur Höhe gelten auch für Nebenanlagen.
- Die 5. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise ausschließlich durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher und -pumpen, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsoffnungen) bis zu 0,5 m überschritten werden.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist bis zu 3 m zulässig, wenn
 - die vorhandenen Grundstücksgrenzen eine Bebauung im Baufeld einschränken oder
 - vorhandene Hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
 - c) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.
 - Zur Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO überdachte Hauseingänge, Erker und Ausragungen zulässig, wenn die vordere zur Straßenbegrenzungslinie ausgerichtete Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird.
 - Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Wintergärten, Balkone und Terrassen sowie an das Gebäude anschließende Nebenanlagen über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einer Tiefe von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand überschritten werden. Rückwärtige Baugrenzen sind solche, die zu den Gartenflächen ausgerichtet sind.
 - Die Überschreitung der Baugrenzen für diese Anlagen darf pro Gebäude maximal 30 m² umfassen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Bei senkrechter oder diagonalen Zufahrt auf das Grundstück sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garageneinfahrt unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz zulässig. 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.
 - Bei paralleler Zufahrt auf das Grundstück sind Garagen mit einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Zufahrt zur Garage ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann.
 - Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,
 - bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
 - bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Hier von ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Die vorhandenen Laubbäume (außer Birken, Robinien und Pappeln) mit einem Stammumfang von 120 cm und mehrstämmige Laubbäume, wenn ein Stamm einen Mindestumfang von 80 cm aufweist, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd und unversehrt zu erhalten. Bei Entnahme sind diese im Geltungsbereich in der gleichen Anzahl unter Beachtung des Nachbarschutzgesetzes nachzupflanzen. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste A oder heimische Obstgehölze der Pflanzliste B zu verwenden.
 - Die vorhandenen Hecken heimischer Arten sind dauernd und unversehrt zu erhalten sowie bei Abgang auf demselben Grundstück in der gleichen Länge unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes nachzupflanzen. Dabei sind Gehölze der Pflanzlisten C zu verwenden.
 - Die vorhandenen Hecken und Laubbäume gemäß Punkt 6.1 und Punkt 6.2 können am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Einfahrt zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlage von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden.
 - An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Hecken gemäß Pflanzliste C anzupflanzen, die sind dauernd und unversehrt zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahme 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.
 - An den Grenzen der Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Holzzäune und Bruchsteinmauern, die eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen, ebenfalls zulässig.
 - Vor Eingriffen in die Bestandsgebäude, insbesondere im Bereich des Daches, sind die betroffenen Gebäude(teile) durch einen fachkundigen Gutachter auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellte Gewässerschutzbereich (von 3 m Breite ab Außenkante des verrohrten Gewässers / Böschungsoberkante) ist von jeglichen baulichen und sonstigen (auch baugenehmigungsfreien) Anlagen (z.B. Aufschüttungen, Wege, Terrassen, Lagerschuppen o.ä.) freizuhalten. Nebenanlagen dürfen dort nicht errichtet werden. Die Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen (siehe Begründung).
- Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Gestaltungssatzung

Ergänzend zu den Festsetzungen gilt die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 A – 3 E in der Fassung der 1. Änderung vom 13.05.2025.
- Heimische**
 - Erdbebengefährdung**

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ für die hier anzutreffende Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/R zu berücksichtigen. Anwendungsstelle, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.
 - Bodenkennzeichnung**

Es gelten die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Verbot der Entdeckung von Bodendenkmälern): Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Artenschutz**

Abrisse sind zum Schutz gebäudebrütender Vögel und möglicher Fledermausvorkommen nur im Zeitraum vom 15. November bis Ende Februar jeden Jahres zulässig. Bei Abriss- oder Umbauarbeiten ist das Merkblatt „Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden“ der StädteRegion Aachen (2013) zu beachten. Bei Zweifeln und Unsicherheiten ist die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen zu Rate zu ziehen. Beim Vorfinden einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse, Brutverdacht planungsrelevanter Brutvögel oder konkreter Hinweise darauf (Kotspuren, Einflugbeobachtungen) sind die Arbeiten im Zweifel vorerst zurückzustellen und die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen – je nach Art und Besatz ist in Rücksprache mit der Behörde eine ASP Stufe II durchzuführen.

Zur Vermeidung einer Tötung von Individuen hat die Baufeldfreimachung vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, Wintergärten, Wintergärten, Eckenfenster, Panoramafenster sind durch fachlich anerkannte Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern. Dies kann etwa durch die Verwendung geeigneter Glasteile, behandelte Glasoberflächen oder das Aufbringen von Klebefolien geschehen (vgl. Ländereitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021, Rössler et al 2022).

Zum Schutz von Tieren ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet nach den folgenden Maßnahmen auszuschließen:

 - Beleuchtungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Dies gilt in räumlicher Hinsicht (Ausleuchtung von Wegbereichen und nur nach unten gerichtet, Abstrahlungen in die Horizontale oder den freien Nachthimmel sind zu unterlassen), auch in zeitlicher Hinsicht (Prüfung von Abschalteneinrichtungen, Bewegungsmeldern, etc.).
 - Es sind geeignete Leuchtmittel zu verwenden (keine Ultraviolette und Infrarot Strahlung, vorzugsweise LED mit einer Farbtemperatur von 3.000 K oder weniger).
 - Für die Leuchtkörper sind geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden, deren Material sich nicht über 60 °C erhitzt.

- Hinweise zur Gestaltung und Umsetzung bietet der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Schroter et al 2019).
- Generell sind lärm- und beleuchtungsintensive Bauarbeiten in den Dämmerungsphasen (d.h. vor ca. 6 Uhr morgens und nach 20 Uhr) zu vermeiden. Unvermeidbare Arbeiten sind zeitlich und räumlich auf das absolute notwendige Minimum zu beschränken. Die Beleuchtung der Baustellen hat aus Rücksicht auf die lokale Fauna nur auf die zu beleuchtenden Arbeitsflächen zu erfolgen. Ein Abstrahlen in die Horizontale in Richtung von Gehözen, landwirtschaftlichen Flächen und benachbarten Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind geeignete Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 K und geringem UV-Anteil zu verwenden.
- Bei erheblichen Änderungen der Planung, aus welchen bauliche Änderungen (Änderung der GRZ, Verschiebung von Baufeldern, Umpflanzung von Straßen) oder erhebliche Nutzungsänderungen resultieren, ist eine erneute Prüfung möglicher Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.
- Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

Bei Spezialtiefabarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.
 - Bodenschutz**

Der sachgerechte Umgang mit dem natürlichen Boden ist im Baugenehmigungsverfahren Verfahren sicherzustellen. Die Vorgaben der der DIN 19639/2019-09 sind zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19815 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
 - Wasserrechtliche Hinweise**
 - Für die Teilbereiche in der geplanten Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietes 'Obersee' sind entsprechende Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.
 - Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
 - Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Oberflächenwasser einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen. Sollte beabsichtigt sein, das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern, wäre dies erlaubnisfrei. Der Nachweis einer gemeinwohlverträglichen Versickerung über die belebte Bodenzone (§ 49 (4) - LWG NRW) ist im Rahmen eines Bauantrags zu führen. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse versehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist dies zulässig. Hierfür ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.
 - Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG i.V.m. § 49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Städte-Region Aachen zu beantragen.
 - Entlang jeglicher Gewässer ist zu beiden Seiten des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 3,00 m (§ 97 (4) LWG NRW) Breite (gemessen von der Böschungsoberkante) von jeglichen baulichen oder sonstigen Anlagen wie Aufschüttungen, Wegen, Terrassen, Lagerschuppen u.ä. frei zu halten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Anlagen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion von Gewässern und sind daher von jeglicher Nutzung freizuhalten.
 - Muss über ein Gewässer eine Überfahrt zum Grundstück errichtet, verbreitert oder erneuert werden oder muss das Gewässer mit Versorgungsleitungen gekreuzt werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen eine Genehmigung gemäß § 22 LWG NRW zu beantragen. Erforderliche Überquerungen dürfen maximal 3,00 m breit sein. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die Trasse dieser Überquerungen zu verlegen.
 - Luft-Wärmepumpen**

Im Dorfgebiet ist bei Wahl, Errichtung und Betrieb von Luft-Wärmepumpen ein möglicher Immissionsrichtwert von 39 dB(A) zur Nachtzeit zum nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Luft-Wärmepumpen, die außerhalb der Baugrenzen dieses Bebauungsplans errichtet werden, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sein kann. Es wird empfohlen, frühzeitig Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu halten.
 - Stellplatzsatzung**

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gilt die im gesamten Stadtgebiet Monschau anzuwendende „Satzung der Stadt Monschau über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10.07.2019.
- D. Pflanzlisten**
- | A – Bäume | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rothbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Castanea sativa | Eskkastanie |
| Juglans regia | Walnuss |
- Hinweis: Die Pflanzung in Sorten ist zulässig.
- | B – Obstbäume (Vorschlagsliste) | |
|---------------------------------|-------|
| Rheinischer Bohnapfel | Apfel |
| Cornelis Hausapfel | Apfel |
| Danziger Kantapfel | Apfel |
| Eifeler Rambur | Apfel |
| Gelber Edelapfel | Apfel |
| Gelbe Schafsnase | Apfel |
| Jakob Fischer | Apfel |
| Jakob Lebel | Apfel |
| Kaiser Alexander | Apfel |
| Kaiser Wilhelm | Apfel |
| Klarapfel | Apfel |
| Landsberger Renette | Apfel |
| Luxemburger Renette | Apfel |
| Prinzenapfel | Apfel |
| Rhein: Schafsnase | Apfel |
| Rieserboiken | Apfel |
| Rote Sternrenette | Apfel |

M 1:5.000

PE Becker GmbH • Kölner Str. 23 - 25 • D-53925 Kall
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
info@pe-becker.de • www.pe-becker.de

Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B - 19. Änderung
Entwurf

Bearb.	J.	Maßst.	gez. geä.	15.10.2025	22.01.2026	Platz	24-703
J. Conzen		1 : 500					