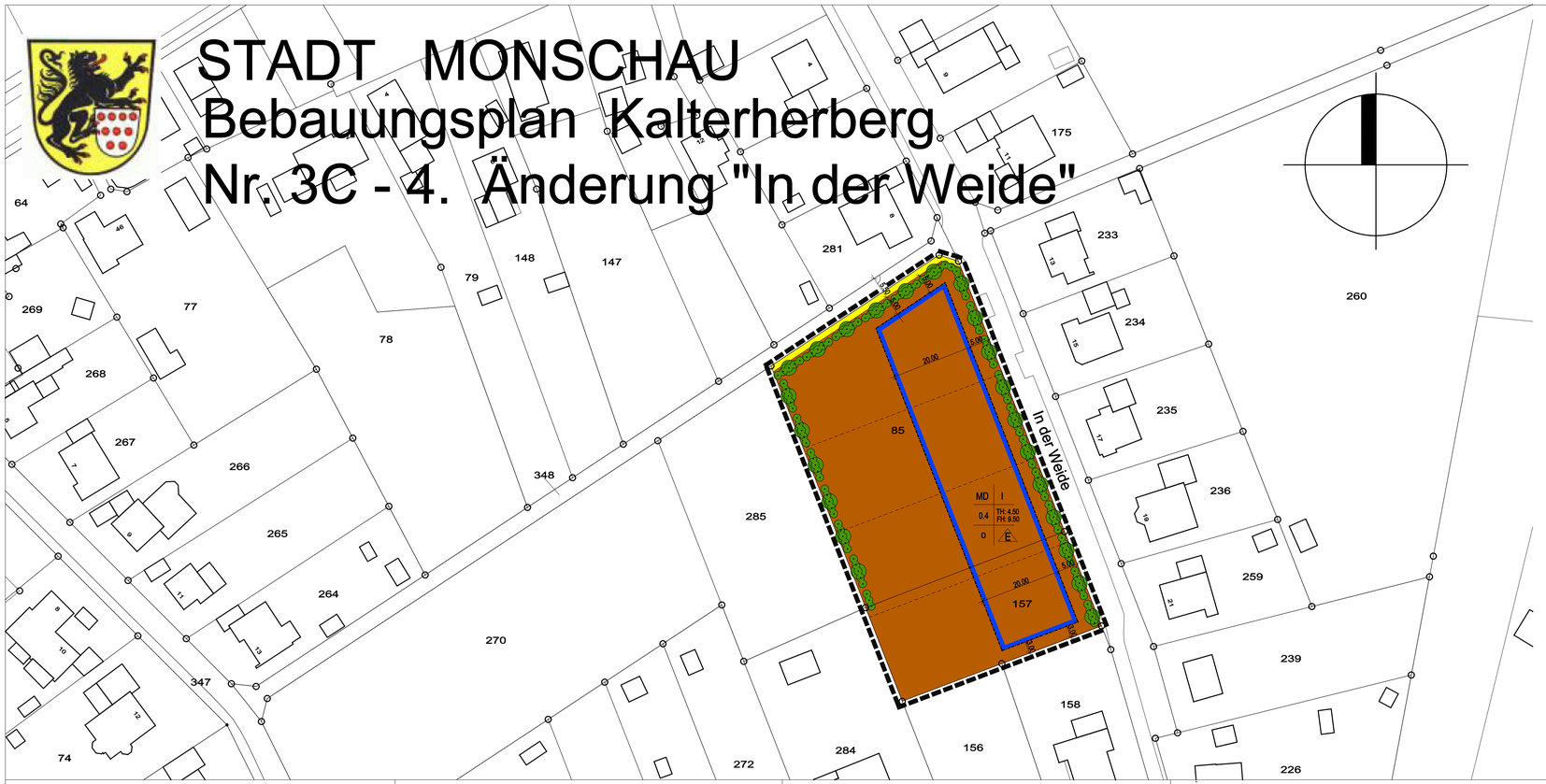
STADT MONSCHAU
Bebauungsplan Kalterherberg
Nr. 3C - 4. Änderung "In der Weide"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C, 4. Änderung " In der Weide"gem. § 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom .....bis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2021 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom ..... bis zum..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2021 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB lS. 3634) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landes-Bauordnung BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV.NRW S. 822).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts(Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916).

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C "In der Weide" in seiner Sitzung am ..... gem.§ 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom.....bis. .....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 3C, 4. Änderung "In der Weide" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Anlage:
1. Begründung
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung - ASP 1 (Büro D. Liebert)
4. Entwässerungskonzept (Büro H. Berg & Partner)

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
0.4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
TH: 4.50 m	Maximale Traufhöhe über Bezugspunkt (s. auch Textliche Festsetzungen)
FH: 9.50 m	Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt (s. auch Textliche Festsetzungen)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhausbebauung

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierhintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Tankstellen

Von den nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze. Ausnahmsweise können Garagen , überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der vorgenannten 5.00 m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe und 1.00 m breite Rotbuchenschnitthecke (fagus sylvatica) mit Durchwachsern gepflanzt wird.

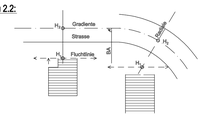
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0.4, der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und durch die Festsetzung der Traut- und Firsthöhen bestimmt.

2.1 Traut- und Firsthöhen
Es ist eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m zulässig.
Gemessen wird die Traut- und 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.

Skizze zu 2.2:



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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3C, 4. Änderung "In der Weide" werden folgende Neuanpflanzungen festgesetzt:

1. Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern entlang der westlichen Grundstücksgrenzen, zu der nördlichen Verkehrsfläche und entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie entsprechend der zeichnerischen Darstellung

Es sind immer 3-4 Heister je laufenden Meter anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Dabei ist alle 5.00 m ein Heister als Hochstamm zu entwickeln.
Ausnahmsweise sind Öffnungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 5.00 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2.00 m im Bereich von Hauszugängen.
Qualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

2. Obstbaumpflanzung
Auf jedem Baugrundstück sind nach Fertigstellung des Bauwerks in der darraufolgenden Pflanzperiode 2 Obstbäume der "Eifeler Obstbaumliste" der Städteregion Aachen anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der daraufolgenden 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 (1x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdränagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Thermische Nutzungen:
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagswässer:
Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist jeweils auf dem einzelnen Baugrundstück eine Rückhaltung in Form einer mindestens 5000 l-Zisterne vorzusehen. Der Überlauf der Zisterne ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Grundwasser:
Eine Grundwasserabsenkung bzw. - Ableitung, auch ein zeitweiliges Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.
1. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können.
   Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet zu informieren.
2. Es sind Ölbindepritzparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.
3. Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- oder Treibstoffe verlieren.
4. Das Betanken, Reparieren und abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.
5. Das Waschen von Fahrzeugen und Bumaschinen auf der Baustelle ist verboten.

3. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Weiter sind Anwendungsstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, als Stand der Technik zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Für das Quartier ist in nahgelegender Umgebung im Jahr 2020 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden. Dieses hatte zum Ergebnis, dass die vorgefundenen Bodenqualitäten in diesem Gebiet keine Versickerung von Niederschlagswässern zulassen.

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.
Die DIN 19639: 2019-09- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

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 unterschiedlicherAusgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG (ASP I)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro für Freiraumplanung D.Liebert. April 2021.

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, April 2021.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept, Büro H. Berg & Partner, September 2021.

8. GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

9. EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 12 498 ÖW ist extern ortsnah auszugleichen.

Zuordnungsfestsetzung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Kalterherberg 3C, 4. Änderung "In der Weide" werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Maßnahme 1: Wildgehölzhecke
Im Bereich der Gemarkung Kalterherberg, Flur 4, Flurstück 46 ist auf einer Flächengröße von 1068 m² eine Fläche, die heute als Intensivweide genutzt wird in eine 3.00 m breite Wildgehölzhecke entlang der westlichen und nördlichen Parzellengrenzen umzuwandeln.
Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x1.00 m einzuhalten.
Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mall zu mähen. Der Unterwuchs der Wildgehölzstreifen ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.

Maßnahme 2: Wildgehölzhecke und Nass- und Feuchtwiese
Im Bereich der Gemarkung Kalterherberg, Flur 23, Flurstück 18 ist auf einer Flächengröße von 1085 m² eine Fläche, die heute als Intensivweide genutzt wird in eine 5.00 m breite Wildgehölzhecke entlang der westlichen und nördlichen Parzellengrenzen umzuwandeln.
Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x1.00 m einzuhalten.
Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mall zu mähen. Der Unterwuchs der Wildgehölzstreifen ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.

Im Bereich der Gemarkung Kalterherberg, Flur 23, Flurstück 18 ist auf einer Flächengröße von 2 915 m² eine Fläche, die heute als Intensivweide genutzt wird ieine Nass- und Feuchtwiese zu entwickeln.
Demnach werden folgende Festsetzungen zur Entwicklung einer Nass- und Feuchtwiese getroffen:
- Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.
- Ein Umbruch des Grünlandes (auch Pflegeumbruch) sowie ein Abschleppen oder Walzen der Flächen ist unzulässig.
- Eine Mahd der Flächen ist maximal einmal jährlich zulässig. Eine Mahd vor dem 01. August ist unzulässig.
- Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.
- Ist es in einem Jahr zu nass,ist erst wieder im darauffolgenden Jahr - August zu mähen.
- Aufkommende Fichten sind laufend zu entfernen.
- Die Fläche ist mittels Stacheldraht abzuzäunen, damit kein Weidevieh in den Bereich gelangt.

Nebenbestimmungen:
Für alle Pflanzungen der Maßnahmen 1 und 2 gelten die in §§ 41-44 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) festgelegten Mindestabstände von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
Die Verdopselung der in §§ 41 und 42 NachbG NRW formulierten Mindestabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu beachten.
Auch im Rahmen der Pflege der zukünftigen Heckenpflanzung ist sicherzustellen, dass Mindestabstände eingehalten werden und damit Benachteiligungen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Beschattung und Wasserentzug verhindert werden.
Die Bäume 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.

Pflanzliste Wildgehölzhecken

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Übersichtsplan



© Inkasportal der Städteregion Aachen 2021

Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
Kalterherberg
Nr. 3C - 4. Änderung
"In der Weide"

Gemarkung Kalterherberg, Flur 18, Flurstücke 85 und 157

M 1 : 500

Satzungsbeschluss
Vorberatung 05. April 2022
Satzungsbeschluss 26. April 2022

Erarbeitung des Bebauungsplans: 20-15-B

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