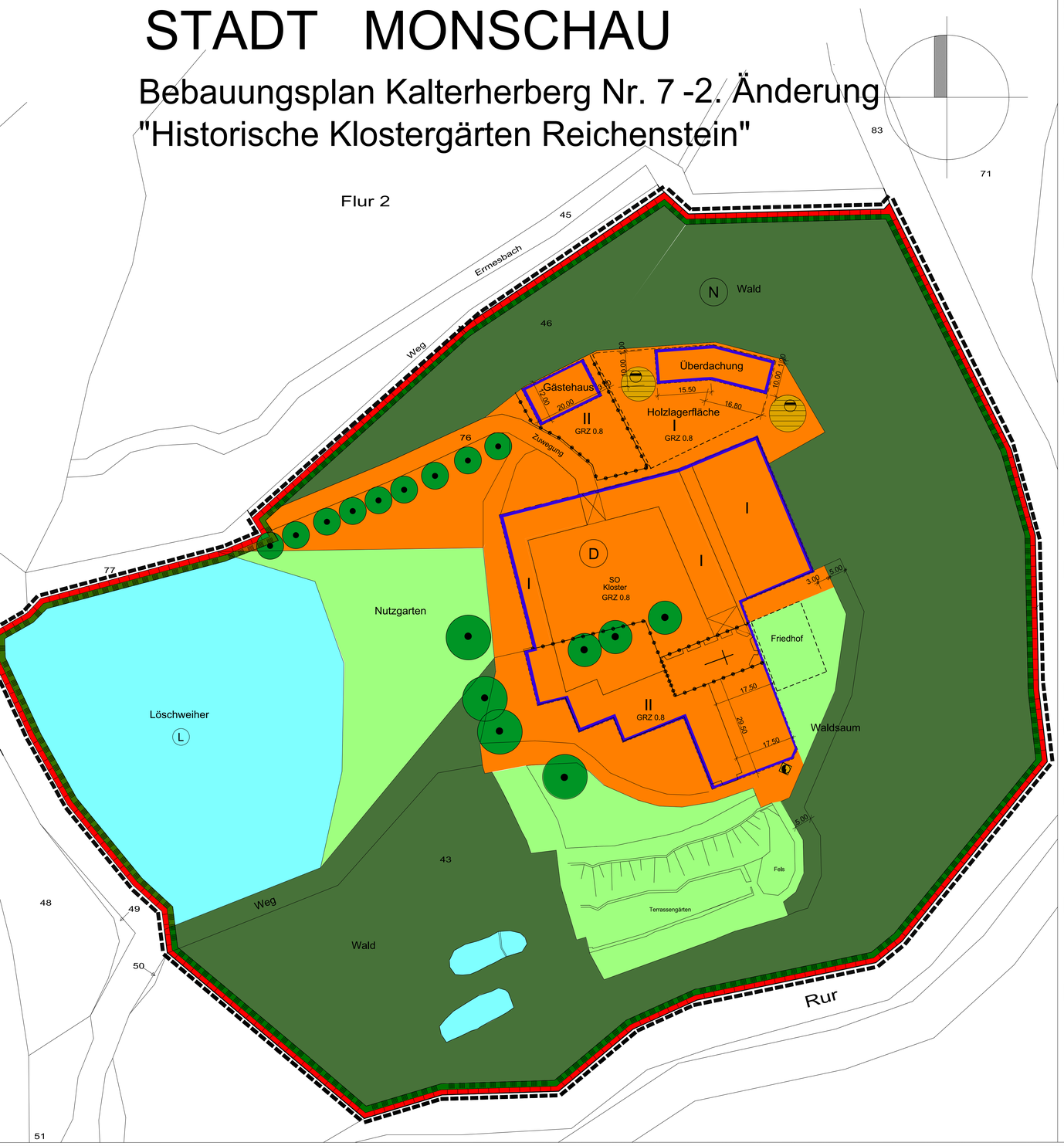
STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 7 -2. Änderung
"Historische Klostergärten Reichenstein"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Kloster — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Kloster

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

II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmass
0.8 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

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

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN,FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN,EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN,DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGEN STEHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser; Elektrizität

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
Zweckbestimmung: L — Löschwasserteich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung: z.B. Nutzgarten

FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 (1) 18b BauGB)

Flächen für Wald

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

Erhalt: Baum

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN U. SCHUTZOBJEKTEN I.S. DES NATURSCHUTZRECHTS

N — Naturschutzgebiet (nachrichtlich aus dem Landschaftsplan VI Monschau)

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO-SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für einen Teilbereich des Geltungsbereiches sonstiges Sondergebiet SO - "Kloster" festgesetzt.
Zulässig ist innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche die Nutzung als Kloster mit Werkstätten, Klosterladen und Gästehaus.

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

Zur Festschreibung des vorhandenen Gebäudebestandes und zur Eingrenzung des Masses der baulichen Nutzung der Erweiterungsflächen wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass festgesetzt.
Die Grundflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0.8.

3. DENKMALSCHUTZ (gem. § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Die Gesamtanlage unterliegt als Ensemble dem Denkmalschutz. Alle Baumassnahmen und Erhaltungsmassnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde oder direkt mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

4. BODENDENKMÄLER

Bei dem Ensemble »Kloster handelt es sich um ein Bodendenkmal.
Mit Erdarbeiten zur Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet darf erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsermittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Massgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchGNW zu erfolgen.
Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ist einzubeziehen und eine Begutachtung der Flächen im Rahmen der Sachverhaltsermittlung ist mit dieser abzustimmen.
Darüber hinaus ist eine Abstimmung der Ausführungsplanung mit dieser Behörde erforderlich.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 GARTENANLAGEN
Auf allen Flächen mit der Bezeichnung "Nutzgarten" und "Terrassengärten" ist eine extensive Nutzung gestattet. Die Flächen sind dauerhaft von aufkommenden Pioniergehölzen frei zu halten. Der Einsatz von Pestiziden und Kunstdünger ist nicht erlaubt. Zum Erhalt festgesetzter Bäume innerhalb dieser Flächen sind im Bereich der Kronentraufe zu schützen. Bodenbearbeitung in den Kronentraufbereichen ist nicht zulässig.

5.2 TROCKENMAUERN MIT FUGEN UND FELSFLUREN
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "Terrassengärten" sind auf einer Fläche von 300 qm Trockenmauern mit offenen Fugen und Felsstrukturen herzustellen. Die Mauern sind dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere sind aufkommende Pioniergehölze fortlaufend zu entfernen. Offene Felsfluren sind als solche zu erhalten und dürfen nicht durch Überschüttung überdeckt werden.

5.3 FRIEDHOF
Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von maximal 700 qm ein mit den Genehmigungsbehörden abgestimmtes Konzept zur Herstellung eines Friedhofes umzusetzen.

5.4 ERHALT BESTEHENDER BÄUME
Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu schützen.
Im Falle einer erforderlichen Rodung ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.

5.5 WALDBESTAND
Alle innerhalb es Geltungsbereiches festgesetzten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten.
mit offenen Fugen und Felsstrukturen herzustellen. Die Mauern sind dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere sind aufkommende Pioniergehölze fortlaufend zu entfernen. Offene Felsfluren sind als solche zu erhalten und dürfen nicht durch Überschüttung überdeckt werden.

5.6 GALERIEWALD ESCHEN UND ERLEN AN DER RUR
Für den gesamten Geltungsbereich wird zur Rur ein mindestens 15.00 m breiter Schutzstreifen für den begleitenden abgestimmtes Konzept zur Herstellung eines Friedhofes umzusetzen.

6. SCHUTZFESTSETZUNGEN AUS DEM ARTENSCHUTZ

Nisthilfen/ Quartiere/ Ersatzlebensräume
- Die in den bereits gefällten Bäumen potentiell möglichen Sommerquartiere von Fledermäusen sollten mindestens durch das Anbringen von 10 Nistkästen kompensiert werden.
- Die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von je einem Brutpaar des Mäusebussards und Turmfalken sollten durch die Installation von zwei Kunsthorsten ersetzt werden.
- Um den Verlust des potentiellen Reviers des Waldlaubsängers zu ersetzen, ist eine gleichgroße und mit Fichten bestandene Fläche durch Buchenanpflanzung in einem naturnahen Laubwald umzuwandeln.

7. ERSATZMASSNAHME

Im Naturschutzgebiet "Brettner Hof" erfolgt für einen 1,34 ha großen Bereich ein Nutzungsverzicht der forstwirtschaftlichen Nutzung. Ferner sind die Auflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (D.Liebert 8/2016) des Kapitels 5.3 hierfür verbindlich.

8. ZEITLICHER ABLAUF DER GEPLANTEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Alle geplanten Ausgleichsmassnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen.

9. ARTENLISTEN

Pflanzenliste 1 - Waldsaum

Amelanchier lamarkii	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose, Heckenrose
Corylus avellana	-	Haselnuss
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

10. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

10.1 Alle anfallenden Schmutzwässer sind über einen nachweislich wasserdichten ammelschacht dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

10.2 Das Errichten von Betrieben und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen i. S. d § 19 g WHG umgegangen wird, ist gem. BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen sind Heizungsanlagen.

10.3 Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 20,00 m zu oberirdischen Gewässern oder Gräben einhalten.

11. Anlagen zur Elektrizitätsversorgung

Innerhalb des Plangebiets ist eine Fläche zur Elektrizitätsversorgung ausgewiesen, die eine Transformatorenstation erfasst.

12. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

12.1 Alle anfallenden unbelasteten Oberflächenwässer sind oberflächig in die umliegenden, zur Rur und zum Ermesbach abfallenden Waldflächen einzuleiten.

12.2 Alle befestigten Oberflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

12.3 Die Grabstätten des Friedhofs sind ausschließlich als geschlossene Grabkammern auszubilden. Es ist für die Errichtung des Friedhofs eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

13. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

13.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschliesslich als Bruchsteinmauern aus heimischem Gestein in einer Höhe von bis zu 2,00 m über Gelände sowie als Rotbuchenhecke (fagus sylvatica) zulässig.
Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

12.2 Restmüll-, Wertstoff- u. Leergutlagerung
Restmüll- und Wertstofflagerung sowie die Deponierung und Zwischenlagerung von Leergut ist nur innerhalb der Gebäude zulässig.

HINWEISE

1. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG (ASP 1 UND 2)
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufen 1 und 2.

3. BODENDENKMALE
Bei dem Ensemble »Kloster handelt es sich um ein Bodendenkmal.
Aufgrund des vorhandenen Denkmals können bei Ausschachtungsarbeiten zur Gründung künftiger Gebäude Bodendenkmale auftreten. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

4. GRUNDWASSER
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5,00 m unter Flur. Bei tiefgegründeten Bauwerken sind bauliche Massnahmen zum Schutz gegen Wasser vorzunehmen. Grundwasserabsenkungen und -ableitungen dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

5. GEOLOGIE
Die Fläche liegt im Bereich der Erdbebenzone 1. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Massnahmen ist zu beachten.

6. BODENSCHUTZ
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z O - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten) beantragt werden.
Gem. § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. mit § 12 Bundes-Bodenschutz- 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 des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Erarbeitung des Bebauungsplans: 13-32-B

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

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7, 2 Änderung "Historische Terrassengärten" 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 11.09.2018 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)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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)

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.
bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung "Historische Terrassengärten" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 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 Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Nr.7, 2. Änderung "Historische Terrassengärten"
in seiner Sitzung am .....
gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) , zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-O NRW - Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 34 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neugefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.7.2016 (GV NRW S. 559 ff).
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Übersichtsplan



© Kataisteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2014

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

KALTERHERBERG NR. 7 - 2. ÄNDERUNG

"HISTORISCHE KLOSTERGÄRTEN REICHENSTEIN"

M 1 : 500

Satzungsbeschluss
30. April 2019