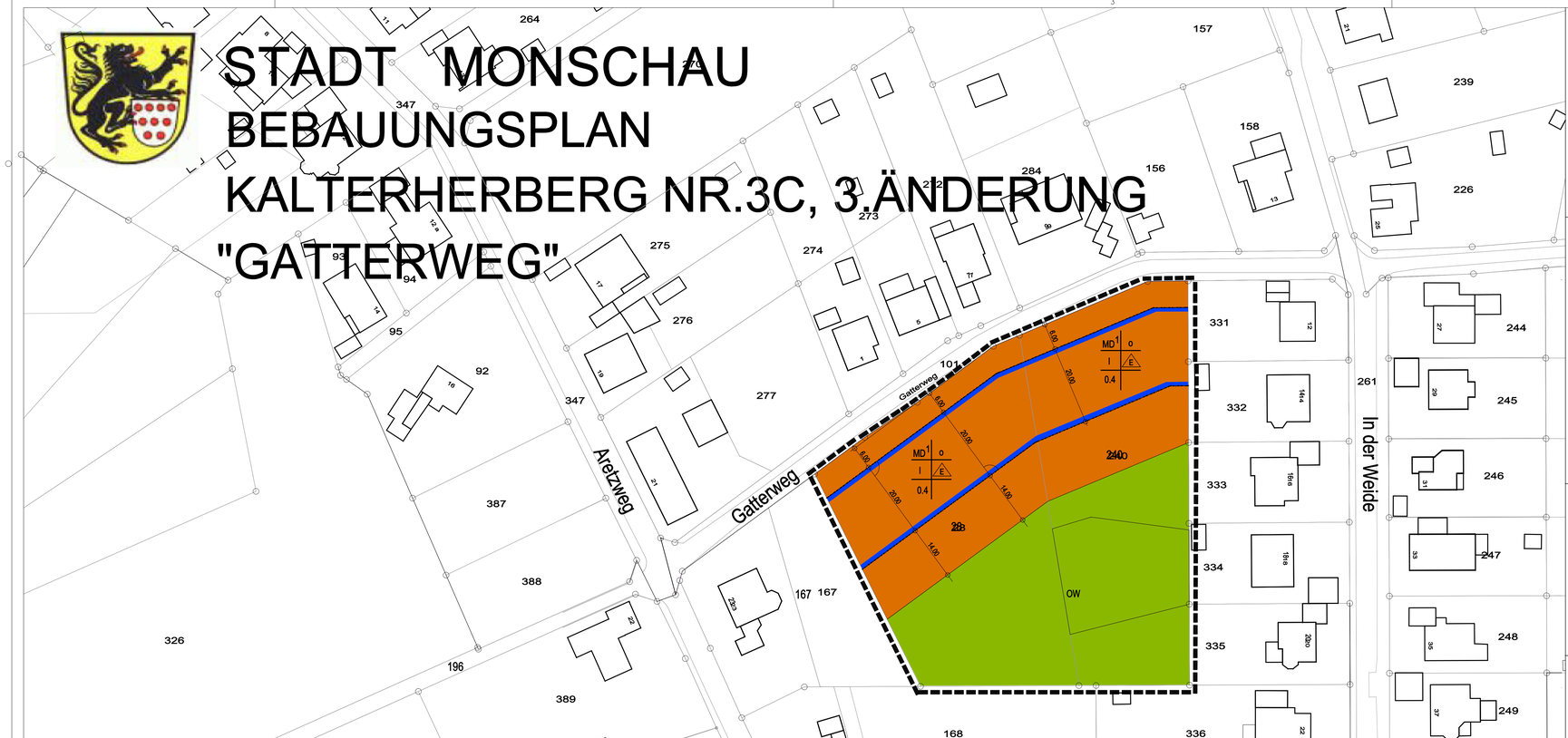
STADT MONSCHAU
BEBAUUNGSPLAN
KALTERHERBERG NR.3C, 3.ÄNDERUNG
"GATTERWEG"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Kalterherberg, Nr. 3C, 3. Änderung "Gatterweg" 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 23.03.2021 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)

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

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Anlage:
1. Begründung mit Umweltbericht
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
3. Hydrogeologisches Gutachten (GeoTerra GmbH)
4. Artenschutzrechtliches Gutachten (Büro für Freiraumplanung D. Liebert)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 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 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 Kalterherberg Nr.3C, 3. Änderung "Gatterweg" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB lS. 3634) , zuletzt geändert 27.03.2020 (BGBl. lS. 587)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786)
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)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

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

I — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhausbebauung

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

OW — Grünfläche
Zweckbestimmung: Obstbauwiese

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb beines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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 Tierintensivhaltung 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 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

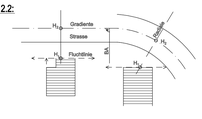
1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der 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) gepflanzt wird.

2. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1 Firsthöhen
Es ist eine Firsthöhe von maximal 9.50 m zulässig. Gemessen wird die 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.

Skizze zu 2.2:



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 rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse.

d) Die Höhe des Firstes darf maximal 9.50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage.

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

3.1 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Obstbaumliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.2 Innerhalb des Plangebiets ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche je 10.00 laufende Meter Rotbuchenhecke (fagus sylvatica,) Mindestbreite 1.00 m, Mindesthöhe 1.50 m Mindestbreite 1.00 m, Mindesthöhe 1.50 m entlang der Grundstücksgrenzen, entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.3 Innerhalb der Grünfläche ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Obstbauwiese anzulegen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.4 Es sind mindestens 27 Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.
(s.Anlage: Obstbauminliste)

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Baufeldräumung der an Heckenbestände grenzenden Grundstücke erfolgt außerhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten (Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar).

4.2 Ist aus zwingenden Gründen eine Baufeldräumung im vorgenannten Zeitfenster nicht möglich, ist durch eine entsprechend qualifizierte Person der tangierte Heckenbereich auf Brutvorkommen zu untersuchen. Bei einem Negativnachweis kann die Baufeldräumung auch außerhalb des genannten Zeitfensters erfolgen.

HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie 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. 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.

3. 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).
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagswässer:
Die Niederschlagswässer sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Eine Rückhaltung aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzuklären.

Grundwasser:
Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme sind im Rahmen der Freistellung gem. § 63 Bau O NRW 2018 oder bei der Baugenehmigung nach § 64 Bau O NRW 2018 die folgenden Nebenbestimmungen aufzunehmen:
1. *Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können.*
2. *Die Mitarbeiter des Autragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet zu informieren.*
3. *Es sind Ölbindegrätparate in ausreichender Menge (s. Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.*
4. *Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- und Treibstoffe verlieren.*
5. *Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.*
6. *Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten.**
7. *Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.*
8. *Der Einbau von RCL-Material ist verboten.*

** ergänzt nach Stellungnahme BR Köln, Schreiben vom 24.06.2021*

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.

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 trennen und zu lagern.

5. GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, 2020.

7. HYROGEOLOGISCHES GUTACHTEN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Hydrogeologisches Gutachten GeoTerra GmbH, 2020.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros für Freuraumplanung D. Liebert1/2021.

9. LEITUNGSSCHUTZ

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

• *Strom/Signalkabeln:*	*0.30 m*
• *110 kV-Hochspannungsstromkabel*	*1.00 m*

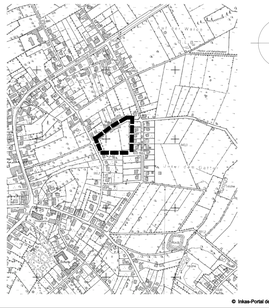
Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender 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. Bei Setzungen wird die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich: das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

** ergänzt nach Stellungnahme Regionetz GmbH, Schreiben vom 05.05.2021*

Erarbeitung des Bebauungsplans:
14-49-B

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

ÜBERSICHT



© Inkas-Portal der Städteregion Aachen 2020

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

KALTERHERBERG NR.3C
3. ÄNDERUNG
"GATTERWEG"

Gemarkung Kalterherberg, Flur 17, Flurstücke 28 und 240

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

31. August 2021