STADT MONSCHAU ORTSTEIL MÜTZENICH

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - REITSPORTZENTRUM -



M 1: 1.000

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

MD — Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

FH 7,5 m — Firsthöhe (über Bezugspunkt)
TH 5,0 m — Traufhöhe (über Bezugspunkt)
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze

Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Abwasser

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen
p — private Grünflächen
PK — Pferdekoppel
R — Reitsportanlage
S, St — Sukzessionsbereich (s. textl. Festsetzungen)

Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
B — Kennzeichnung der Maßnahmen die auf den Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 durchzuführen sind (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Zweckbestimmung: Stellplätze
R — Zweckbestimmung: Reitplatz
L — Zweckbestimmung: Longierzirkel, Lagerschuppen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Von den gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Nr. 4 bis einschließlich
- Nr. 9

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen der öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmung Reitsportanlage sind ausschließlich zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Als zweckgebundene Anlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten:
- Reithallen für den Vereinssport sowie untergeordnet und in den Reithallenkomplex integriert:
  - Stallungen zur Unterbringung von maximal 30 Vereins- bzw Gastpferden
  - Nebenräume zum Aufenthalt von Personen sowie Arbeits und Futtermittellaufbewahrungsräume.

2. Nebenanlagen

In den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung R sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Als zweckgebundene Anlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten:
- Außenreitplätze mit zugehörigen Kassen- und Richterhäuschen

In den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung L sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Als zweckgebundene Anlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten:
- Ein überdachter Longierzirkel mit einem max. Durchmesser von 18,0 m
- Ein Lagerschuppen mit einer max. Grundfläche von 100 m²

Auf den übrigen Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Nutzungszweck und Dauer

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind Reitsportveranstaltungen an sechs Tagen im Jahr zulässig. An den verbleibenden Tagen sind Veranstaltungen unzulässig.

4. Nutzungsbeschränkungen

Die Anlage von Festmistplätzen auf den öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung - Reitsportanlage - ist grundsätzlich nicht zulässig.

In den überbaubaren Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Öffnungen des Baukörpers in der Ostseite der durch Baugrenzen definierten Fläche nicht zulässig. In der Nordseite des Baukörpers der durch Baugrenzen definierten Flächen sind Öffnungen mit der Ausnahme eines max. 4 m breiten Einfahrtstores nicht zulässig. Diese Öffnung ist grundsätzlich zu verschließen und darf nur im Bedarfsfall geöffnet werden.

Die Anordnung des Stalltraktes ist ausschließlich im westlichen Drittel der durch Baugrenzen definierten Flächen zulässig. Aufenthalts- und Arbeitsräume sind ausschließlich im Süden der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohbodens wird mit höchstens 0,50 m über der gemitteltenHöhe der an das Baufenster anschließenden, umgebenden - natürlichen - Grundstücksfläche, festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschoss - Rohbodens mit höchstens 1,00 m über der gemittelten Höhe der an das Baufenster anschließenden, umgebenden - natürlichen - Grundstücksfläche, liegen, wenn die Einhaltung der allgemeinen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein derartiger Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

Firsthöhe
Die Firsthöhe definiert sich als das Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
In den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenversiegelungen nicht zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Eingriffe und Nutzungen auf diesen Flächen sind - mit Ausnahme von Gewässerpflegemaßnahmen - nicht zulässig.

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8 m breiter Uferstreifen C
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf der gesamten Länge in einer mindestens 7 m breiten Pflanzzone bodenständige Laubgehölze der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m x 1,5 m.

Im Abstand von maximal 10 m ist ein mindestens 250 cm hoher, mindestens zweimal verpflanzter Roterlen-Heister (Alnus glutinosa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege sind Pflegeschnitte der Gehölze im Abstand von mindestens 15 Jahren erlaubt.

8 m und 5 m breite Heckenpflanzungen B
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m.

Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken im Abstand von mindestens 15 Jahren erlaubt.

Schnitthecken anlage mit Durchwachsern A1
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a sind auf der gesamten Länge Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen.

Im Abstand von maximal 10 m ist eine hochstämmige, mindestens zweimal verpflanzte Rotbuche oder Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in die Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 100 cm
oder entsprechende Forstware

7. Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb der Sukzessionsfläche S_t liegt die im Altlastenkataster Nummer 5403/49 - ehemalige Moorabgrabung - des Kreises Aachen geführte Altlastenverdachtsfläche. Durch geeignete Untersuchungen (Rammkernsondierungen/chemische Analysen) ist die Zusammensetzung und Ausdehnung der Aufschüttung zu untersuchen.

8. Hinweis

Der Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. > 3,00 m unter Flur. Zum Schutz der unterirdischen Bauwerke sind ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig. Ein Abpumpen des Grundwassers - auch ein zeitweiliges - ist nicht gestattet.

VERFAHREN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in der derzeit gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439), in der derzeit gültigen Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 223), in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage:

....., den .....

.....

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung vom 13.09.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 1 aufzustellen.
Der Beschluss wurde vom 10.10. bis 10.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Monschau, den 11.11.2005

(Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10. bis 10.11.2005.
Gleichzeitig wurde auch den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Monschau, den 11.11.2005

(Bürgermeister)

In seiner Sitzung am 08.05.2006 beschloss der Bau- und Denkmalpflegeausschuss, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 1 gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 29.05. bis 29.06.2006. Gleichzeitig erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich zu äußern.

Monschau, den 30.06.2006

(Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 1 wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Monschau am 05.09.2006 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 06.09.2006

(Bürgermeister)

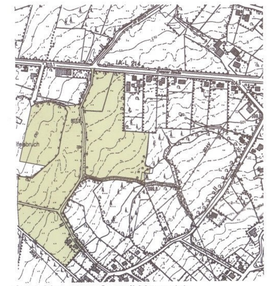
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 20.04.2007 bis 20.02.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 21.02.2007

(Bürgermeister)

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Aktiengesellschaft
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung
52134 Herzogenrath Roermonder Str. 63
Telefon 02407/51473 Telefax 02407/51397



Stadt Monschau Ortsteil Mützenich
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 - Reitsportzentrum -