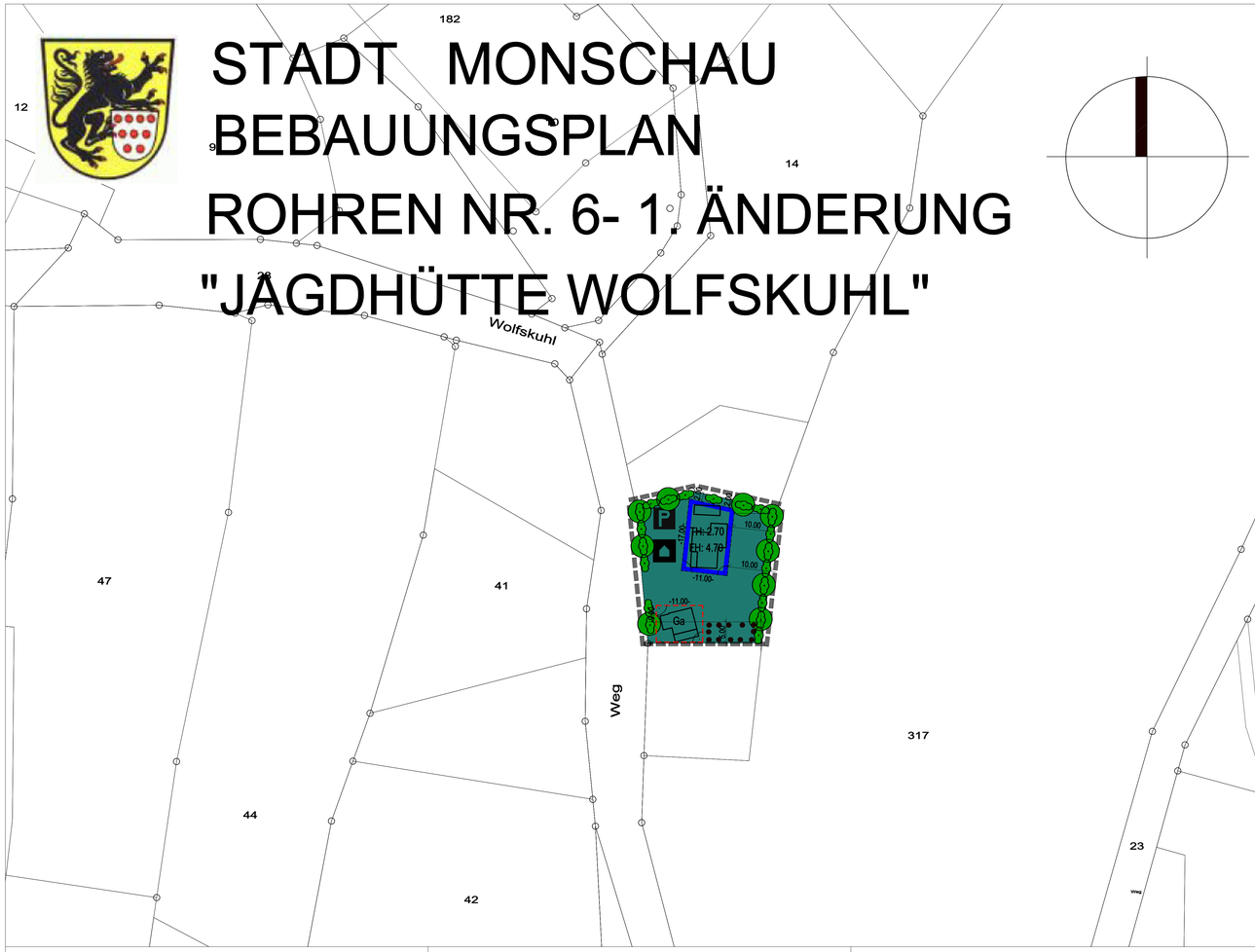
STADT MONSCHAU
BEBAUUNGSPLAN
ROHREN NR. 6- 1. ÄNDERUNG
"JAGDHÜTTE WOLFSKUHL"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungs-Änderung 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 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. bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBlS. 3634) , 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) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-O NRW - Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2018.
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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald — Zweckbestimmung: P Parkplatz; Forst- u. jagdwirtschaftliche Gebäude

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

TH Traufhöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche
FH Firsthöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Planungen, Nutzungregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Erhalt von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) 25a BauGB) s.auch textliche Festsetzungen

Erhaltung: Sträucher hier: Rotbuchen-Schnitthecke mit Durchwachsem (s. auch textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Garage / Carport

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dauer der baulichen und sonstigen Nutzungen (gem. § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets ist nur so lange zulässig, wie sie im direkten Zusammenhang mit der ihr zugeordneten Jagdpacht steht.
Eine Folgenutzung i.S. der Forstwirtschaft ist bei Wegfall der Jagdpacht zulässig.
Nach Wegfall der Nutzung in Abhängigkeit zu einem Jagdpachtvertrag sowie in Sachen der Forstwirtschaft erlischt die Privilegierung gem. § 35 Ab. 1 Nr. 1 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Es ist insgesamt eine maximale überbaute Fläche von 200 m² zulässig.

3. Gewässerschutz

- Alle befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszubilden.
- Die unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen sind im Bereich des natürlich anstehenen, nicht aufgefüllten Bodens oberflächig auf die bekebte Bodenzone abzuleiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Wildgehölzstreifen - Erhalt

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 5.00 m breiter Wildgehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste nachzupflanzen.

Pflanzliste

Acer campestere	(Feldahorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Hasel)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Euonymus europaeus*	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)	Ilex aquifolium*	(Stechpalme)
Salix caprea	(Salweide)	*) giftig	

Qualität:
Sträucher: 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware. Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

1.2 Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsem - Erhalt

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu dem Wirtschaftsweg , der ördlichen Plangebietsgrenze zu der Wiesenfläche und der östlichen Plangebietsgrenze zum Hang-Holderbachtal ist die vorhandene Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsem dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang aufzupflanzen.

HINWEISE

1. 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 Nebaumaßnahmen zu berücksichtigen.
Im Plangebiet existiert angefüllter, nicht gewachsener Boden. Aufgrund dieses Umstandes sind ggfls. besondere statische Gründungsmaßnahmen erforderlich.

2. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie. Es ist im Altlastenkataster unter der Nummer 5403/0068 erfasst. Sollten bauliche Veränderungen mit Bodeneingriffen erfolgen, sind alle Maßnahmen mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen.

3. 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 m² 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.

4. 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.

5. *LEITUNGSSCHUTZ**

Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH. Diese Leitungen nicht überbaut und überpflanzt werden. Folgende Regel-Mindestabstände müssen eingehalten werden:

Bei Strom-/Signalkabeln:	*0.30 m*
110 kV-Kabeln:	*1.00 m*
Gasrohrleitungen DN < 300:	*0.50 m*
Gasrohrleitungen DN > 300:	*0.80 m*

Falls die angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegen, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch 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 werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.
In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.
*Die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (planauskunft@regionetz.de)**
** Ergänzt nach Stellungnahme Regionetz GmbH 27.01.2020*

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros KRINGS ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG, *18. Juni 2018**
**redaktionell geänderte/ergänzt nach Offenlage*

7. Externe Ausgleichsmaßnahme*

*Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe ausgleichsmaßnahme im Bereich Gemarkung Kesternich, Flur 15, Flurstück 56. Diese Maßnahme zur Umwandlung von 500 m² Fichtenwald in Laubwald ist entsprechend des Landschaftlichen Fachbeitrages zu entwickeln.**
**redaktionell geänderte/ergänzt nach Offenlage*

8. Städtebaulicher Vertrag*

*Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag. gem. § 11 BauGB**
**redaktionell geänderte/ergänzt nach Offenlage*

Erarbeitung des Bebauungsplans: 17-24-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 19.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Rohren Nr. 6,1.Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl" gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom .....bis zum..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

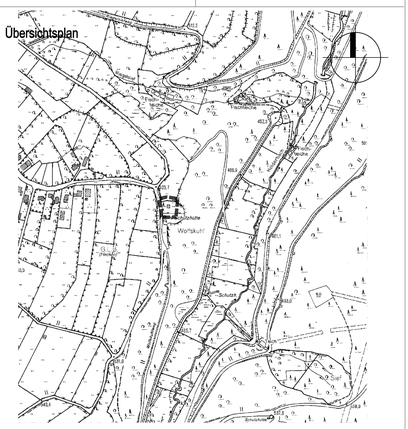
.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungs-Änderung gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die Öffentlichkeit zu beteiligen.
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)

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018

Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
ROHREN NR.6- 1.ÄNDERUNG
"JAGDHÜTTE WOLFSKUHL"
Gem. Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 317
M 1 : 500
SATZUNGSBESCHLUSS
16. Juni 2020