Stadt Monschau
Bebauungsplan Mützenich Nr. 3C, 7. Änderung
-Eupener Straße-

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Stand: 29. August 2023

Vorberatung im Bau- und Planungsausschuss für den Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Monschau am 12.09.2023

Inhalt:

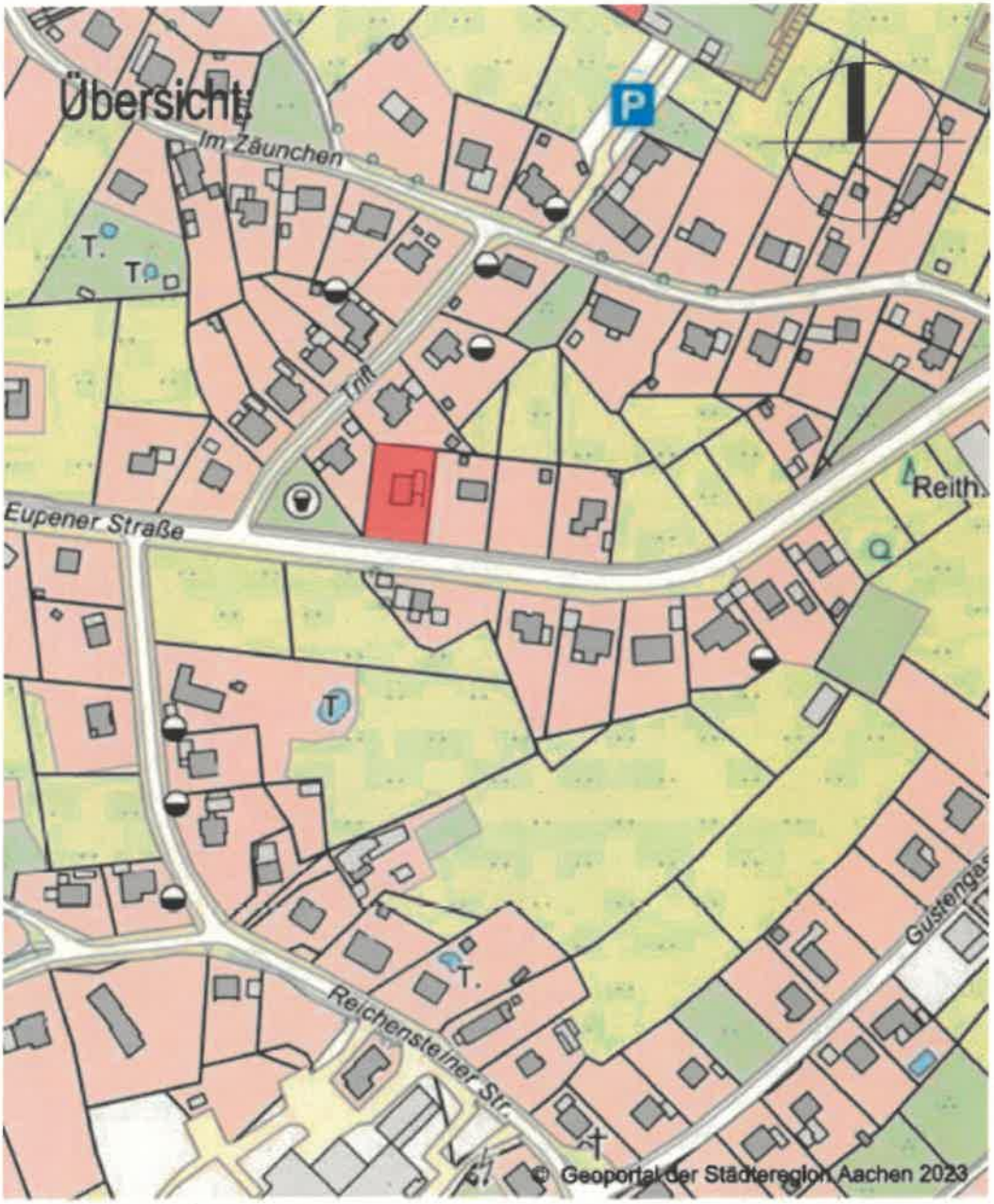
1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Mützenich Nr. 3C – Bisherige Festsetzungen
3. Bebauungsplan Mützenich Nr. 3C, 7. Änderung – Künftige Festsetzungen
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Hinweise
7. Begründung

Bearbeitung durch:

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

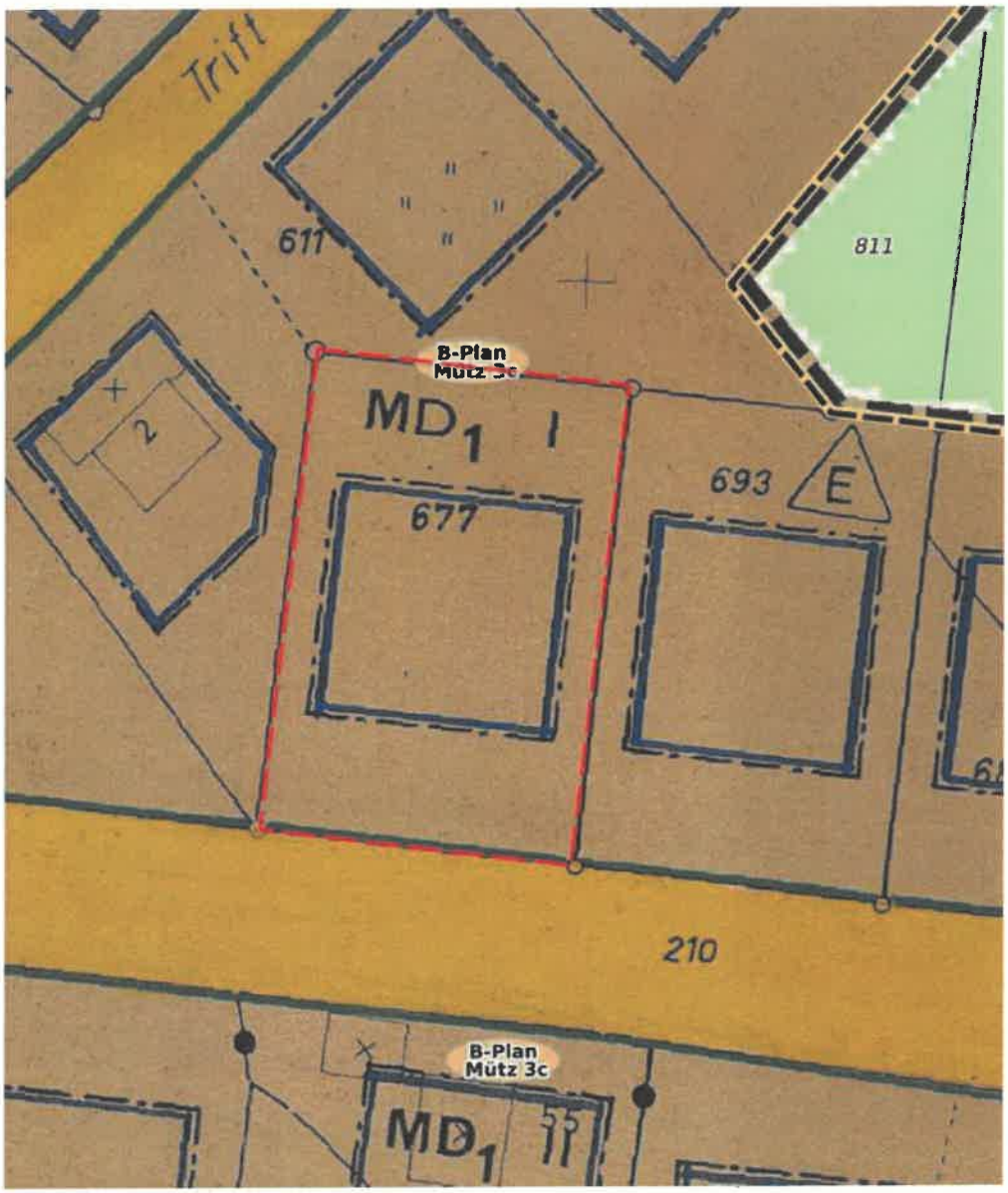
KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
RAUCHENAUEL 16
52152 SIMMERATH

1. Übersichtsplan



(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2. Karte Bebauungsplan Mützenich Nr. 3C – Bisherige Festsetzungen



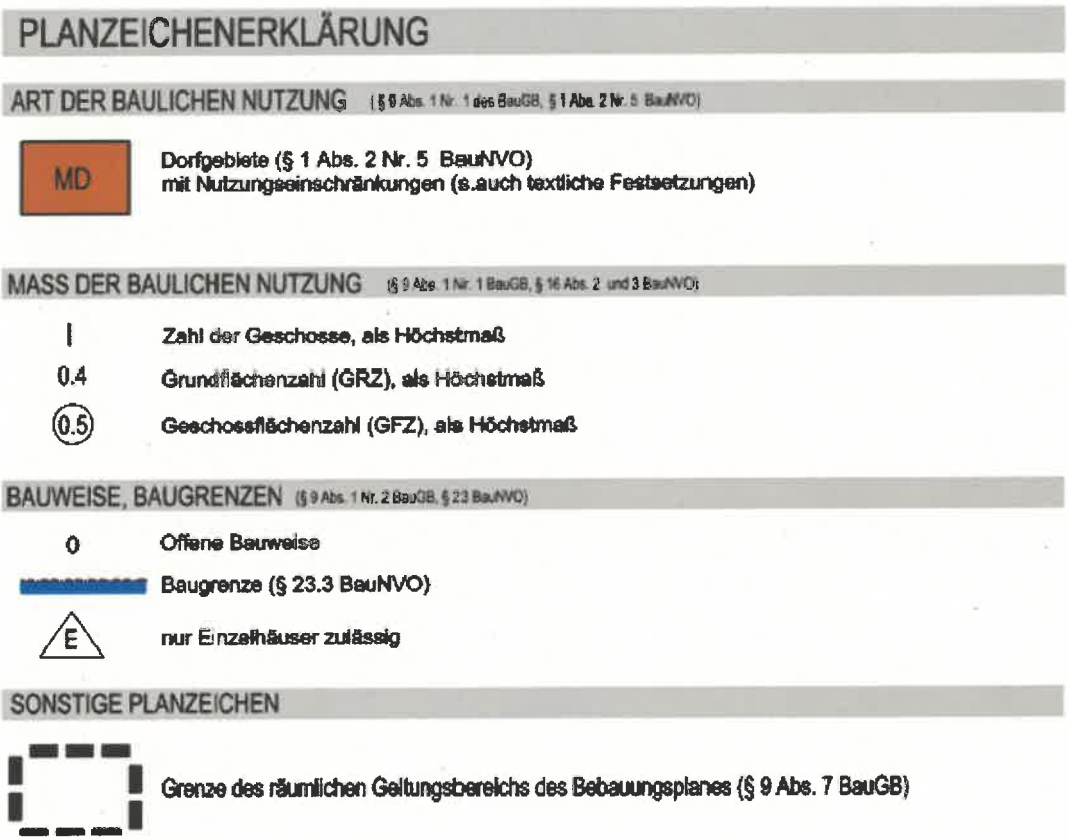
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

1. Karte Bebauungsplan Mützenich Nr.3C, 7. Änderung -Eupener Straße - – Künftige Festsetzungen



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

4.Planzeichenerklärung



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

5.Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
Von den nach § 5 Abs.3 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

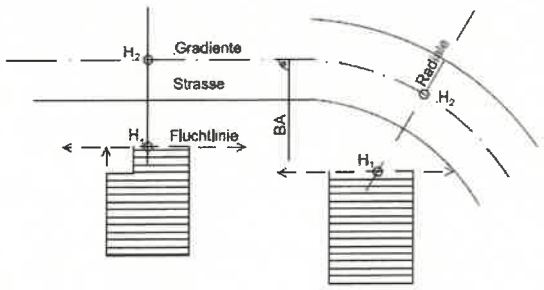
2.1 Firsthöhen
Es ist eine Firsthöhe von maximal 9.50 m zulässig.
Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.3 Fußbodenhöhe

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 (s. Skizze).



3. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsflächen darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche –gemessen in Verlängerung der Garagenachse- ist dabei auf mindestens 5.00 m zu bemessen.

3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können bei klassifizierten Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5.00 m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten; es ist ggfls. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 5.00 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge von bis zu höchstens 2.00 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

5. Gewässerschutz

1. Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
2. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

B. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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 4149i 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen

sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

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 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 unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

4. **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.

5. **Leitungsschutz**
Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände 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 diese 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 liegt, 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 durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.

6. **Stein- und Schottergärten**
   Die Anlage von Stein- und Schottergärten auf privaten Außenflächen ist unzulässig.

7. **Gestaltungssatzung**
   Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungsatzung.

6. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass , Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Verfahrensart
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Ortslage Mützenich – Plangebietsumfeld

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Ver- und Entsorgung
2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.6 Verkehrstechnische Erschließung
2.7 Altlasten
2.8 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Bauliche Nutzung
3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung
3.3 Grünordnerische Festsetzungen
3.4 Gebäudehöhen
3.5 Hinweise

4. Auswirkung der Planung
4.1 Verkehrstechnische Erschließung
4.2 Ver- und Entsorgung
4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
4.4 Immissionsschutz
4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
4.6 Natur, Landschaft und Umwelt
4.7 Grund und Boden
4.8 Kosten

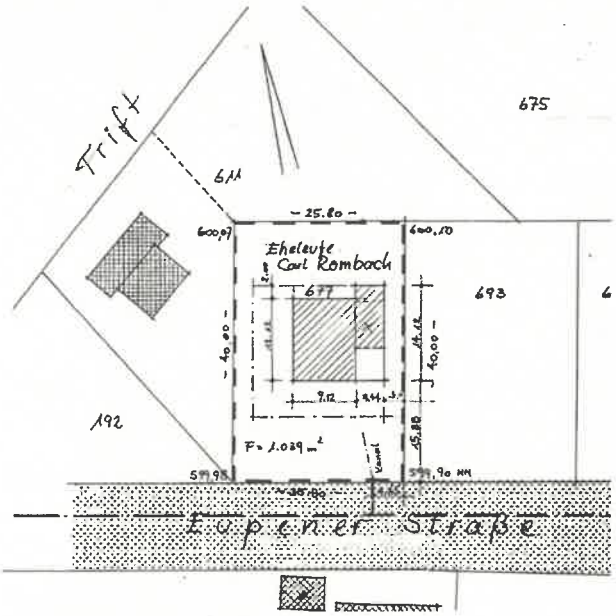
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von Art. 1 und Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03. 07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl.2021 I S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW 2018 –Landesbauordnung 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GB. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3G zur Änderung des BerufsqualifikationsfeststellungsG NRW und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1G des Gesetzes zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490).

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

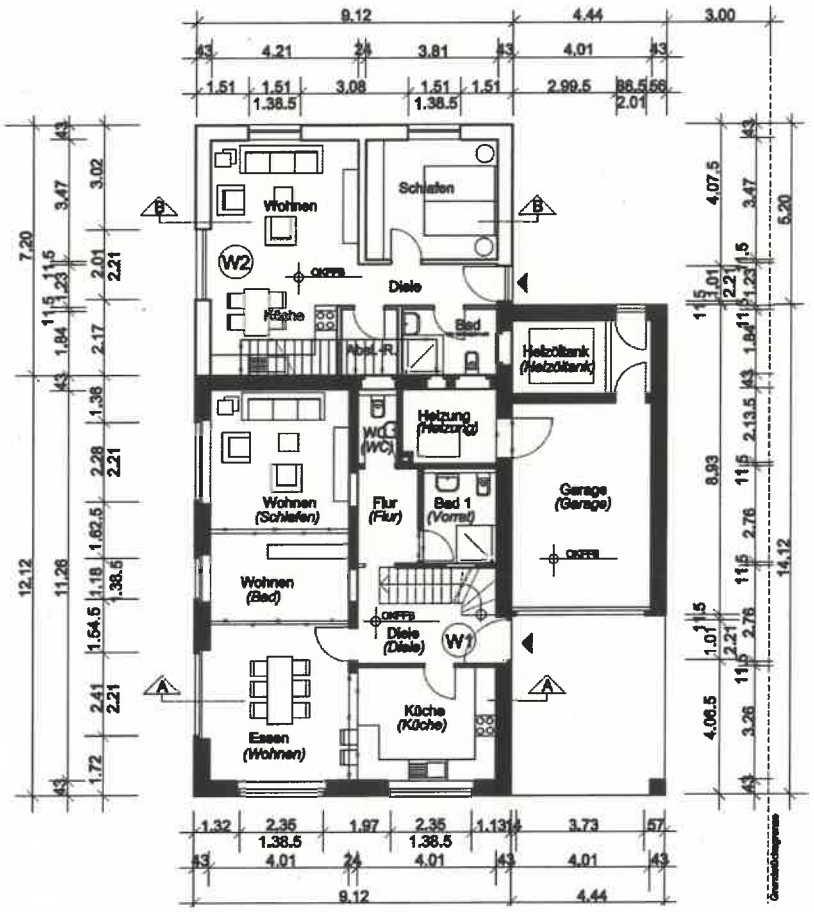
1.1 Anlass , Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3C ist der Antrag der Eigentümer, auf dem Grundstück Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 677 – Eupener Straße 100 in Mützenich mit der Absicht, das vorhandene Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss zu einem



Lageplan Bestand
(Quelle: Franz-Peter Krott)

Mehrgenerationenhaus um- und anzubauen. Der rechtsgültige Bebauungsplan ließe dies aufgrund der Ausweisung des Baufensters an der südlichen, zur Eupener Straße hin liegenden Gebäudewand zu, jedoch ist dies mit der inneren Gebäudestruktur nicht vereinbar.
Geplant ist ein Anbau an der rückwärtigen, nördlichen Fassade mit eigenem barrierefreien Zugang für eine behindertengerechte Wohneinheit im Erdgeschoss.
Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, das gesamte, 19.00 m tiefe Baufenster um ca. 6.00 m nach Norden zu rücken.
Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur nachhaltigen Nutzung bereits vorhandener Baugrundstücke ermöglicht.
Der geordneten städtebaulichen Entwicklung steht die Planungsabsicht nicht entgegen.



Erdgeschossgrundriss Erweiterungsplanung
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

1.2 Verfahrensart

Am 18. April 2023 soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau auf Antrag der Grundstückseigentümer mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3C -Eupener Straße- als Satzung der Innenentwicklung eingeleitet werden. Es sind hier die Voraussetzungen

für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt weil:

- die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet im nord-westlichen Teil der Ortslage Mützenich an der Landstraße L214 –Eupener Straße -. Die mittlere Geländehöhe liegt im Mittel auf 594.00 üNHN. Das Gelände ist eben und fällt nach Norden leicht ab. Es wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 677.



Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca.1039 m². Die Fläche ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaut. Das gesamte Grundstück ist eingegrünt mit Rotbuchenschnitthecken und heimischen Gehölzen. Terrassen, Garagenzufahrten und Intensivrasen bilden neben dem Gebäude die strukturellen Elemente des Plangebiets.
Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 753, Flur 19, Gemarkung Mützenich
- im Osten Parzelle 693, Flur 19, Gemarkung Mützenich
- im Süden Parzelle 210, Flur 19, Gemarkung Mützenich
- im Westen Parzelle 754, Flur 19, Gemarkung Mützenich

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Norden ein Wohnhaus mit Garten.
- im Osten ein Wohnhaus mit Garten.
- im Süden die Landstraße L 214 – „Eupener Straße".
- im Westen ein Kinderspielplatz .



Bestand von Eupener Straße (Süden)
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Bestand – gewünschter Anbaubereich nördlich
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

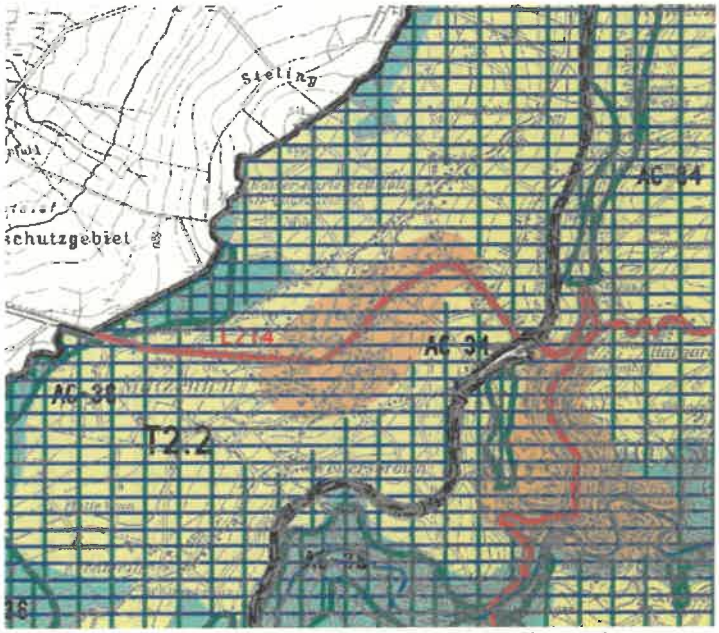
1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in der zentralen Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Mützenich Nr. 3C der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD1) und grenzt südlich an die Landstraße L 214 -Eupener Straße-.
Umliegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

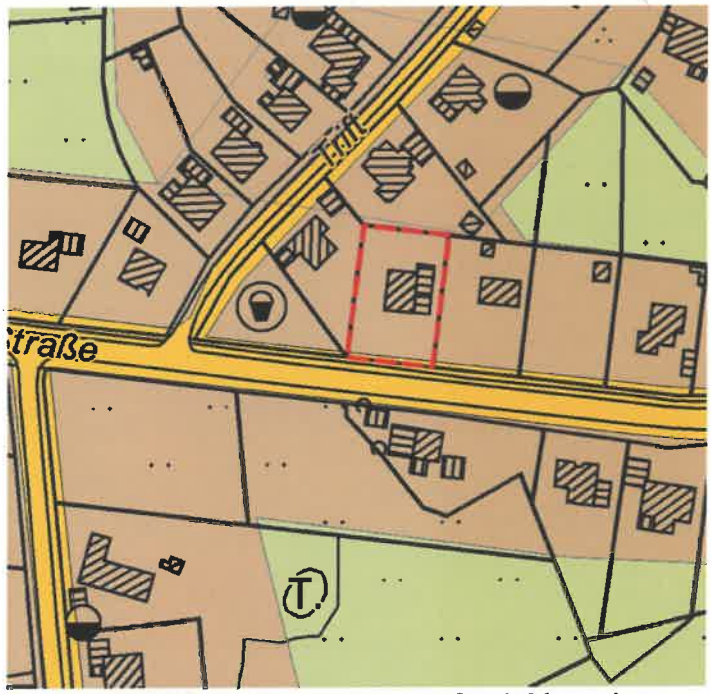
2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Absicht, in einem ca. 0.1 Hektar großen, im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellten und bebauten Grundstück ein ausgewiesenes Baufenster in gleicher Größe in Richtung Norden um ca. 5.00 m zu verschieben. Damit ergibt sich hinter dem auf dem Grundstück vorhandenen Wohngebäude eine Fläche, auf der ein Anbau an den Bestand ermöglicht wird.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3C, 7. Änderung „Eupener Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: BR Köln)

2.2 Flächennutzungsplan

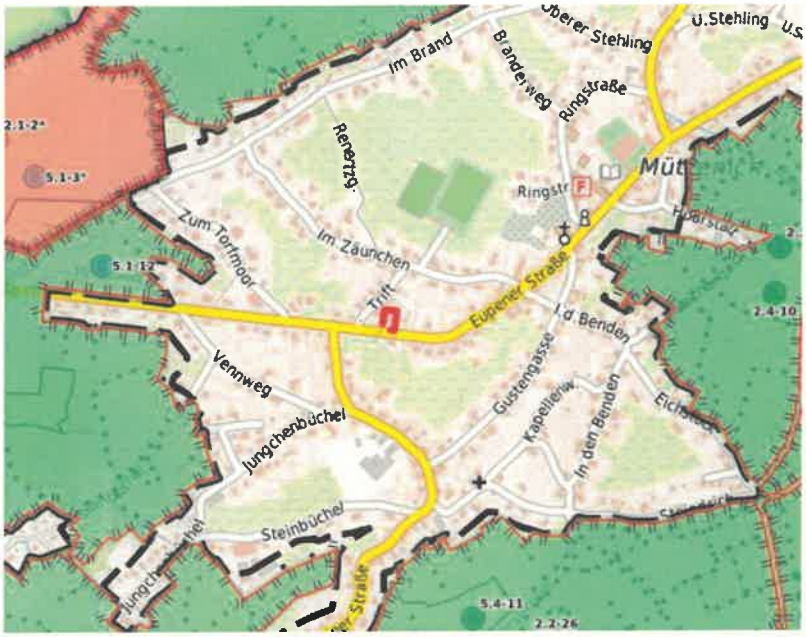


Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Monschau
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des künftigen Bebauungsplans weiterhin Dorfgebiet vorsieht.

2.3 Landschaftsplan VI – Monschau



Auszug Landschaftsplan VI - Monschau-
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landschaftsplan VI– Stadt Monschau festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Landstraße (L214) Ortsdurchfahrt – Eupener Straße – gewährleistet.

Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt. Der Übergabepunkt hierfür liegt weiterhin unmittelbar südlich vor dem Planbereich an der Landstraße (L214) -Eupener Straße-.

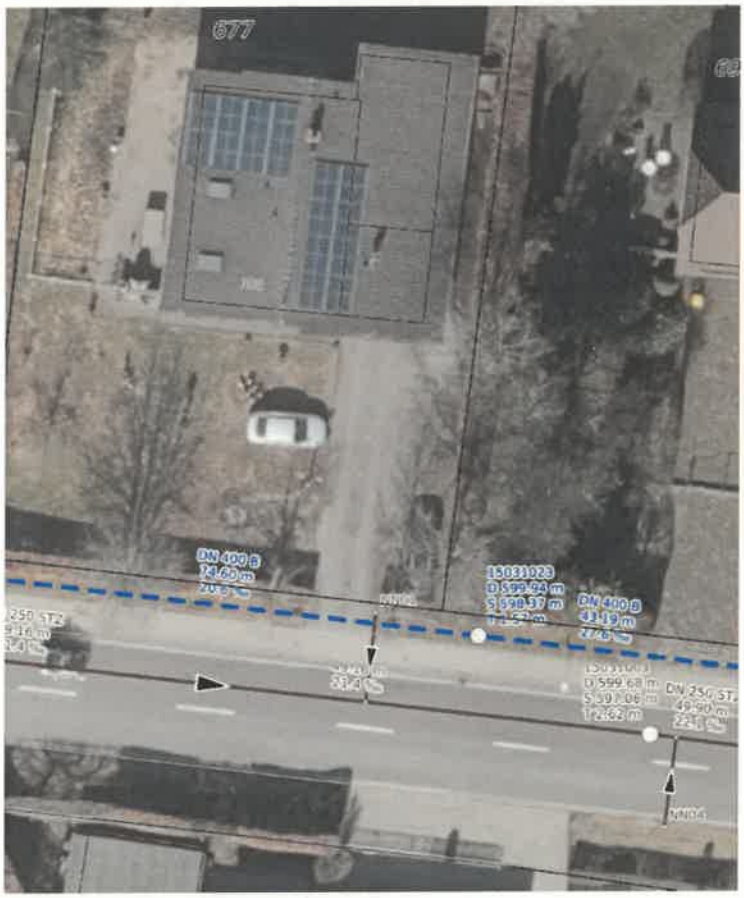
2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Da das Grundstück bereits bebaut ist entfällt hierfür die Verpflichtung zur Überprüfung.
Das Niederschlagswasser wird wie bisher in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal entwässert. Der entsprechende Kanalanschluss ist auf dem Grundstück vorhanden und auch angeschlossen. Die Niederschlagswasserentsorgung ist durch den Niederschlagswasserkanal in der Eupener Straße gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Der Schmutzwasserkanal DN 250 in der Eupener Straße ist ausreichend groß dimensioniert und braucht nicht mehr geprüft zu werden. Es fällt zukünftig nicht mehr Schmutzwasser an als ursprünglich berücksichtigt und genehmigt wurde. Außerdem ist die Menge des Schmutzwassers in kleinen dörflichen Gebieten ohnehin so gering, dass eine hydraulische Dimensionierung in der Regel keine Rolle spielt.
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Schmutzwasserkanal in der Eupener Straße gesichert.



Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Stadt Monschau – Tiefbauamt)

2.6 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Landstraße (L214) –Eupener Straße-. Zu dieser Straße existiert heute bereits eine Hauszufahrt. Diese soll auch in Zukunft als Erschließung des Grundstücks genutzt werden.
Das Plangebiet ist ebenfalls durch die Haltestellen – Reichensteiner Straße - des öffentlichen Personennahverkehrs in ca. 150 m an der Eupener Straße (L214) ausreichend gut versorgt.



Lage Haltestellen ÖPNV
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.7 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 677 ist derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht

schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler sowie Naturdenkmäler vorhanden.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3C - Eupener Straße - wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung mit der Erweiterung eines Bestandshauses zu einem Mehrgenerationenhaus.
Damit wird im Innenbereich der Ortslage Mützenich eine vorhandene Baufläche mit entsprechend vorhandener technischer- und Erschließungs-Infrastruktur weiteres Bauflächenpotential aktiviert.

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Verschiebung der überbaubaren Fläche in Richtung Norden um ca. 5.00 m
Die bisherigen Ausweisungen der Grundflächenzahl von GRZ 0.4 und der Geschossflächenzahl von GFZ 0.5 sowie der eingeschossigen, offenen Bauweise wurde aus der Ursprungsplanung übernommen und gewährleisten weiter das maßvolle einfügen des Baukörpers in die Umgebung. Die durch Einzelhäuser geprägte Umgebung wird durch die Festsetzung von Einzelhäusern im Plangebiet fortgeschrieben.
*Von der weiteren Festsetzung der bisher geltenden Höchstgrenze der Grundfläche von 150 m² für Hauptgebäude wurde in der vorliegenden Planung abgesehen weil im Zuge der städtebaulich gewünschten Nachverdichtung der Dörfer auf sehr großen, innerörtlich erschlossenen Grundstücken ein hohes Baulandpotential liegt. Die maximale Regulierung führt zu einer Einschränkung von Gebäuden, die der Größe nach nicht für ein Mehrgenerationenhaus geeignet sind.Die Grundflächengröße wird überdies bezogen auf das jeweilige Baugrundstück über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) reguliert.**
**redaktionell ergänzt nach öffentlicher Auslage.*

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist geprägt von der Einfriedung durch teilweise bis zu 3.00 m hohen Rotbuchenschnitthecken. Mit den grünordnerischen textlichen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass diese erhalten werden und bei Abgang ersetzt werden.
Dies trägt weiter dem ortstypischen Dorfbild bei, welches von diesen Heckenstrukturen geprägt ist. Die ökologische Wertigkeit im Plangebiet wird zudem mit dieser Festsetzung gesichert.



Rotbuchenschnitthecke an der östlichen Grundstücksgrenze
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

3.4 Gebäudehöhen

Die Einschränkung der Firsthöhen wurde aus der Ursprungsplanung übernommen. Diese Festsetzung dient dem einheitlichen Ortserscheinungsbild.
Deshalb wurden neben der Definition der maximalen Bezugshöhe Erdgeschossfußboden die Firsthöhe weiterhin begrenzt.

3.5 Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

2. Geologie

Zur Gründung und Planung von Bauwerken ist nach heutigem technischem Stand die Hinzuziehung der örtlichen Erdbebenzone relevant. Deshalb wurde hierzu der Hinweis in die Planung aufgenommen.

3. Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss. 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.

4. Thermische Nutzungen
Da bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen erforderlich ist erfolgt hierzu ein Hinweis in der Planung.

5. Leitungsschutz
Weil sich im Plangebiet möglicherweise Leitungen der Regionetz befinden und diese bei Bau- und/oder Pflanzma0nahmen geschützt werden müssen wurde hierzu ein Hinweis mit den erforderlichen Schutzmaßnahmen in die Planung übernommen.

6. Stein- und Schottergärten
Die Anlage von Stein- und Schottergärten führt zu einer weiteren Zerstörung von Lebensräumen für Fauna und Flora.
Deshalb wird in der Planung darauf hingewiesen, dass solche Gärten nicht erlaubt sind.

7. Gestaltungssatzung
Weil im Bereich des Bebauungsplanes eine Gestaltungsatzung gilt enthält die Planung einen Hinweis hierauf.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist südlich bereits durch die Landstraße (L214) –Eupener Straße innerhalb der Ortslage Mützenich erschlossen. Insofern tritt gegenüber dem jetzigen Zustand durch die vorliegende Planung keine Veränderung ein.

4.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Planung wird kein wesentlicher Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Fernmeldetechnik generiert. Die Versorgung kann weiter durch die örtlichen Versorgungsträger im Rahmen der allgemeinen Verfügbarkeit gedeckt werden.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser genauso wie das künftig anfallende Schmutzwasser wie bisher in die vorhandenen öffentlichen Niederschlags- und Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Von einer wesentlichen Mehrbelastung für das Entwässerungssystem durch den Umbau und Anbau zu einem Mehrgenerationenhaus kann nicht ausgegangenen werden.
Es erhöht sich weder die überbaubare Fläche noch die Grundflächenzahl mit der vorliegenden Planung.

4.4 Immissionsschutz

Immissionen sind auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen. Dies ist Ziel des Immissionsschutzes. Insbesondere sind in der vorliegenden

Planung die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen" zu betrachten. Es sind nachteilige Einwirkungen im Hinblick auf ein Schutzobjekt (z.B. Mensch) zu betrachten und entsprechende Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt ausgewählt werden. Außerdem ist der Immissionsschutz Teil des Umweltrechts.
Die mit dem Vorhaben geplante Realisierung eines maßvollen Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus mit der entsprechenden Infrastruktur und weiterhin zwei Wohneinheiten führt nicht zu relevanten erhöhten Emissionswerten (Lärm, Gerüche, zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr, die das Gebietsverträgliche Maß überschreiten würden.

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Änderung von Festsetzungen des bebauten Innenbereiches zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum handelt. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Genannten Schutzgüter oder Annahmen dafür oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen. Insofern sind auch keine Nachweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu führen.
Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB erfordern, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Eingriffsregelung findet im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht auszugleichen.

4.6 Natur, Landschaft , Artenschutz und Umwelt

Die Betrachtung einzelner Schutzgüter ergab in der Orientierung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach mit der bisherigen Nutzung zur künftigen Nutzung folgenden Ergebnisse:

<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>
Es wird keine Veränderung zum bisherigen Zustand geben. Das Grundstück war bisher mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut und wurde auch genutzt. Das Gebäude wird im Rahmen der bisherigen Festsetzungen erweitert, lediglich die Position des Baufensters wird sich ändern.
Unterkünfte von geschützten Tierarten waren und sind nicht vorhanden.
Schützenswerte Vegetation ist mit textlichen Festsetzungen gesichert worden.
Insofern wird die Grünvernetzung und damit die Lebensgrundlage der biologische Vielfalt erhalten.

<u>Geologie und Boden</u>
Mit der Planung geht keine zusätzliche Versiegelung einher. Wertvolle unversiegelte Böden gehen an dieser Stelle nicht über das bisherige Maß verloren.

Wasser
Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 in der Planung wird keine zusätzliche Versiegelung wasseraufnehmender Böden vorbereitet. Insofern bleibt die Grundwasserneubildungsrate von der vorliegenden Planung unberührt.
Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird auch weiterhin in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Durch die Ermöglichung eines Mehrgenerationenhauses werden künftig wie bisher 2 Haushalte (Einfamilienhaus und Einliegerwohnung) einleiten.

Luft und Klima
Mit dem Umbau und dem Anbau an alten Gebäudebestand erfolgt eine insgesamte Neubetrachtung der energetischen Bilanz nach aktuellem Standard (GEG).
Damit ist eine positive Auswirkung auf Luft und Klima zu erwarten.

Landschaft
Die Lage des Plangebiets ist im zentralen, umbauten Ortskern der Ortslage Mützenich. Deshalb hat die vorliegende Planung keinerlei Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Mensch und menschliche Gesundheit
Mit der vorliegenden Planung tritt eine Verbesserung der Wohnqualität und der energetischen Haushaltung der neuen Wohnbebauung ein. Außerdem werden soziale Kontakte durch die Ermöglichung eines Mehrgenerationenhauses gefördert.

Kulturelles Erbe
Das kulturelle wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Flächen
Eine Wiedernutzbarmachung und Verdichtung einer in vorhandenen dörflichen Strukturen liegenden Baufläche steht im Mittelpunkt der Planung. Deshalb kann an Anderer Stelle auf weitere Inanspruchnahme für Bebauung von Flächen im Außenbereich verzichtet werden und damit die Ressourcenschutz beitragen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

Wirkungsgefüge untereinander
Im Plangebiet dient der veraltete Wohnbaubestand als Grundlage eines Mehrgenerationenhauses innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Mützenich. Artenschutzaspekte kommen nicht zum Tragen da das Areal permanent in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung stand und steht und es keine Hinweise auf schützenswerte Arten bestehen.
Grünordnerische Festsetzungen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans dienen neben landschaftspflegerischen und artenfördernden Aspekten auch dem Ortsbild. Das Grundstück verfügt über eine erhaltenswerte, ortstypische Eingrünung durch hohe Rotbuchenschnitthecken, die durch die Festsetzungen der Planung auch künftig gesichert sind. Insgesamt wird das Wirkungsgefüge bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter unverändert bleiben.

4.7 Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die vorliegende Planung greift diese Voraussetzungen dahingehend auf, dass eine bereits bisher bebaute und im dörflichen Zusammenhang erschlossene Fläche der Verdichtung zugeführt wird. Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Ähnlich vollständig erschlossene
Flächen stehen im Ortsteil Mützenich für die Entwicklung von Bauland nicht zur Verfügung.
Die tatsächliche bisherige Nutzung dieser Fläche dient als Grundstück für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.
Brachen oder Leerstände ungenutzter Gebäude sind ebenfalls aktuell nicht verfügbar und bilden deshalb keine Alternative zur Inanspruchnahme der Plangebietsfläche.
Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Fläche steht im Eigentum eines einzigen Eigentümers.

4.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Monschau, den 13.09.2023

.....
Dr. Carmen Krämer
Bürgermeisterin