

Die frühzeitige Beteillung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit

om ...... bis zum ......

Zeitoleich wurden auch die Behörden und die

sonstigen Träger öffentlicher § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bürgermeisterin

Plangrundlage

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes

(Vermessungsamt der StädteRegion Aachen)

entspricht den Anforderungen des § Pfanzeichenverordnung.

Planverfahren

Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit

## Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- 1 Art der hauflichen Nutzung /8.9 Abs 1 Nr. 1 RauGR i V.m. 8.6 RauNVO

 Mischgebiet MI 1
 Innerhalb des MI 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem ents 

Zusätzlich ist ein überwiegend gastronomisch ausgerichteter Betrieb zu gelssen. Dieser Betrieb muss über einen eigenen Ein- und Ausgang ver fügen, der unabhängli von dem Zugang zum Lobensmittel-Discounte genutzt werden kann. Des Weteren muss der Betrieb über einen eigenen Personalbaum verfügen.

1.2 Mischgebiet MJ 2 Innerhalb des MJ 2 sind in Amwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO d Innerhalb dos MI 2 sind in Anwendung dos § 1 Abs, 5 und e isaurvu o in in Mischapbitan genäß § 6 Abs, 2 Mr. 8 BauNVO in überwisgend ge-werblich genutzten Bereichen allgemein sowie gemäß § 6 Abs, 3 BauNVO in anderen Bereichen ausnahmsweise zulässigen Vergnü-gungsstätten im Sinne des § 4a Abs, 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl
Die festigesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2
und 3 BauNVO innerhalb des MI 1 und MI 2 für Stellplätze mit ihren
Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten
werden.

2.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Innerhalb des MI 1 beträgt die Höhe der Oberkante Fertigfußbode Erdgeschoss als Mindestmaß 555,6 m über NHN und als Höchstma 556,2 m über NHN.

2.3 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Traufinöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenwandaubenseite mit der Oberkante Dachendeckung. Die Trauf-höhe entspricht im IAI i der niedtigen Wannfohle des Pulstaches. Die maximal zulässige Frankfohe voll gemessen bis zum höchsten Punkt Daches, angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf NHN (Normal-ennull).

2.4 Höhe der Räche für Stellplätze Die Höhe der mit 3T 2 gekennzeichneten Fläche für Stellglätze innerhalt des MI i ist mindestens entsprechend der im Plan angegebenen Höhe I-auszuführen. Die angegebene Höhe bezieht sich auf NHN (Normal)

Oberbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Berdől, IV.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 ile überbaubaren Flächen innerhalb des M 1 dürfen Richtung Wester auf einer Linge von singeptent 11,00 m durch ein Vordach um maxima 3,00 m überschriften werden.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen Stellplätze sind innerhalb des M| 1 und des M| 2 innerhalb der dafür fest gesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind innerhalb des MI 2 in den seitlichen Abstandsflächer Innerhalb der überhaubgren Flächen zulässin

Der Rat der Stadt Monschau hat den Be-

seiner Sitzung am ...... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB durch Einstellung im Internet über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in der Zeit vom

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist de

ekanntgemacht worden.

Bürgermeisterin

Bebauungsplan in Kraft getreten

Infolgedessen lag der Planentwurf in der Zeit

Zeitgleich wurden auch die Behörden und die

sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

öffentlich aus

Bürgermeisterin

Fahrradstellplätze Im M1 1 sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen. De Nachwels ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.3 Nebenarlagen Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfliedungen in den Flächen zur Erhaltung und zum Angfanzen sowie in den Flächen zum Angfanzen von Bäumen, Strätchen und sensigen Berüharungen uncalissig, Ausgenommen sind zusätligfel in den Flächen zum dem Gesamligfülle von 20nft interhalb der Institutione Anflagen mit einer Gesamligfülle von 20nft interhalb der Institution.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen Die mit A matsierte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem un sonstigen Bepflanzungen ist mit 6 Baumen gemäß der Pflanzlete 1 i gleichmäßigen Abstand zu bepflanzen. Die nicht gemützten Flächen sin die Extensiveratenflachen anzulegen. Hierbei ist autochtivones Sosatig a.

Anlagen zum Bebauungsplan Rechtsgrundlagen

Die mit B., und B.; markierten Flächen sind mit 7 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Endlang der öbt-lichen Grundstückgerzen ist dem middelsfen 3 m hohe Schnillneck-gemäß der Pflanzliste 2 mzwilegen. Dabei ist das Nachbarschaftrecht zu berücksichtigen. Die nicht genutzten Flachen sind als Extensiversen-flächen anzulegen. Hierbei ist auborithiones Sasiguz zu verwerden.

Begründung

Vorhaben- und Erschließungspla

Monschauer Sortimentsliste mit Definitio

nahversorgungs-, zentren- und nicht frenretevanten Sortimente

Innerhalb der mit B<sub>2</sub> markierten Fläche können notwendige techn Anlanen mit einer Gesemtratifie von 20m² instelliert werden

Die Baumkronen und Wurzelwerke der Bäume, die von Norden in die Fläche B<sub>2</sub>, hineinragen, sind langfristig zu erhalten. Bodenbewegunger sind derart auszuführen, dass das Wurzelwerk nicht beeinträchtigt wird.

Die mit C markierte Fläche ist mit einem Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu bepflanzen, Innerhalp der Fläche ist eine 2,00 m breite Treppenantage zußsag. Die nicht genutzten Flächen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.

Die mit D markierten Flächen sind mit insgesamt 4 Bäumen einer Art gemäß der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die nicht genutzten Flächen sind mit boderdeckenden Pflanzen zu bepflanzen. In den Flächen C und D sind Einfradungen entsprechend der Fessetzung B.3 vorzusehen.

5.2 Einzelbaumpflanzungen Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro angefangene 20 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

8.3 Gehötzpflege Alle Gehötz- und Einzelbaumpflanzungen sind dauerhalt zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang innerhalb der n\u00e4chsten Pflanzperiode gleichwartig zu ersetzen.

5.4 Zuordnungsfestsetzung Zum osternen Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Nahrt und Landschaft werden auf dem Grundstück Gemannung Rurberg, Für 13. Fürstück: 164 in der Gemannde Simmerstin (Forst-Arbeitung 101 A.1) beginnte Kompressitorismissäharmen durchgeistich und vorhaben der Vertrag der V

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (8.9 Abr. 1 Nr. 24 Pau/GB)

Betriebszeiten
 Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind zulässig:

Discountmarkt werktags 06 00 Uhr bis 21:30 Uhr

6.2 Technische Anlagen Die technischen Anlagen d\u00fcrfen innerhalb des MI 1 und des MI 2 eine Schallleistungspegel von L<sub>nA</sub> = 75 dB(A) nicht \u00fcberschreiten.

ckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind un zulassig. Innerhalb des MI 1 ist das Dach des Hauptbaukörpers Bächendecker

6.5 Außenbeleuchtung Zim Schutz von nachtablen. Toren und Insector sind für die Aufor-zum Schutz von nachtablen. Naturenbergelennen oder einen in der Winnige voglichsen "ED-Archologen ins einer ongen Lichtgestehum im gelächen daspwelligen Bereich zu verwerden. Darüber hinnus sit die Schrivifung der Außenbeleuchtung auf angerenzen Erichen durch eine Operinnung des Abstraliervieles sowie eine Leistungsreduzierung so gering wei mehrholt zu tallen.

Zullassigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB) Vm. § 9 Abs. 2 BauGB) In Gellungsbereich des Vorhaber- und Erschlesungsplanes sind nur In Gellungsbereich des Vorhaber-träger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan ver-gleichtet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

ber 2021 (GV, NRW, S. 1086).

Dachgestabung innerhal Dachgestabung zur den Publisch mit einer Innerhal Dack MI 18 18 für den Haughbundinger nur den Publisch mit einer Innerhalb des MI 18 18 19 häbeig. Die Meigrangstrückung zu der Pfeierschlung zu erhalbernen. Untergerörders Gleichsdusfels Können hervon abweichnerd flich gedeckt werden. Das Dach des Haughbundingers alle gemäß Festabstrück A K 4 zu begründen. Die Eindeckung untergeordneter Gleichsdusfels ist mit sich-rediktiernosin Dachmaterialien in den Farben disseltigswarenheit ausstrücktives.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 33,11,2017 (BGBI, I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI, I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzung:

verordnung beer die deutsche kulzung der Grundstücke (deutschung vom 21 November 2017 (BGBI, I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI, I S. 1802).

Raugrdnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeshauprdnung

BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Septem-

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherwerordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (GBBI. 1991 I S. 58), zulezt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 1S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Gerneinsebröhnung ihr das Eand Nordritein vielstäglen (GV NRW) in de Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetze vom 25. März 2022 (GV NRW S. 412). Innerhalb des MI 2 ist für den Hauptbaukörper nur ein Sattel-, Walm- od Zeitdach mit einer Neigung von 30 - 40° zulässig. Die Eindeckung ist m nicht-reflektierenden Dachmateriaßen in den Farben dunkeigraufanthra:

Anlagen zur sclartechnischen Energiegewinnung sind zu lässig, wenn s bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen und maxim 20 cm oberhalb der Dachdeckung und parallel zu dieser angeordn

Fassadengestaltung
Die zur Hauptstraße orientierte Fassade innerhalb des MI 1 ist auf min
destens 50 % ihrer Länge zu öffnen.

Einfriedungen Straßenseitige Einfriedungen sind als Hecken herzustellen. Begleitende

Werbaarlagen Innorhalb des Plangebletes ist pro Betrieb maximal eine frei istehende Werbearlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt. Haugtstraße in höchstens 6,0 m. Höhe zulässig. Die Werbearlagen dürfen jeweils eine Werbeaudsichstläßer on 8,0 m pro Schtbeile und eine Ausspäung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschapp.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefissade zulbssig und
ürfen die maximale Gebäudefishe nicht überragen: Werbeanlagen mit
werbsahden. Neweighen der landerdem Licht sowie Booster (Licht
werbung am Himmel) sind unzulbssig. Für Werbeanlagen außerhalb de
Ortsducrifatri sind außerdem die Beafmrungen des § 9 Bundes
famstaßengesetz (FStrO) zu der Anbauverbots- und Anhaube
schränkungszone lang von Erufersetsfaßen zu berückschrigen.

Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für d Die versteilneitigt der im So zu gestalen, dass keine Gebessiguiguteil in des Allgemeinheit der für die August in der Aufgereinheit der Stellen der Stellen auf der gem. Relf. d. set Minuterialer in der Aufgereinheite und des Minuterialer sollt aus des Minuterialer Stellen des Minuterialer Stellen des Minuterialer Stellen köllen gemeinheite der Stellen der Stellen

HINWEISE

Bodendenkmäler
Auf die §5 15 und 16 des Dentemblandungsselders NRV wird verwiesen.
Auf die §5 15 und 16 des Dentemblandungsselders NRV wird verwiesen.
Gemeinde ab Unter Dentemblander der die Musika ist die
Bodendenkmälefüge. Auflenstelle Nideggen unwerzüglich zu intomieren. Boderdenkmal und Fundstelle sind zunichst unwerändent zu
ernallen. Die Weisung des UNF-Amtes für Bodendenkmalpflege für den
Fortgang der Arbeiten ist abzunwerten.

Wasserschutz
Dauchräfte Hausdräinigen dürfen nicht betrieben werden. Keller und
Grödungen milisten entsprechend der Grand- und Schlekternasserverhältniss grejheit und angeführt werden. Bei direr hermschen
purper mit Sonnen- Erbert- oder Spraufoliekten sie eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Artenschutz
Der Baubeginn muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) stattfinden. Algernativ ist von Baubeginn durch einen anerkannen Sachwerständen zu bescheinigen, dass innerhalb der benachbarten Landschaltshecke keine aktuelle Brut von Greiffvögeln stattfindet.

Niederschlagwasserfesselligung
Die Enrichtsertung der Plangsbede int enterprehend der EnrichtserDie Enrichtsertung der Plangsbede Einschlieders (M. 1) (BegrandDie Enrichtsertung der Plangsbede Einschlieders (M. 1) (BegrandDie Bend Röcher, Normschau, August 2012) sowle für dem nicht 12 faugssetzum Teilbersch übgenisschund Bernd Röche, Monzebau, Mitz 
faugssetzum Teilbersch übgenisschund Bernd Röche, Monzebau, Mitz 
faugssetzum Teilbersch übgenisschund Bernd Röche, Monzebau, Mitz 
faugssetzum Teilbersch übgenisschund gestellt 
für 
Monzebau Anzeilersch Nichterschungswasser gebossels in 
der Mitzehnsschund innerhalb der Haupsstaße zustüffleren, Dafür ist in 
belöher Teilberschund unrechtung der Butzunstand zurschgen.

D PFLANZLISTEN

MONSCHAUER SORTIMENTSLISTE

aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, BBE Handels beratung, Koln August 2010

## Legende

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

9.4 Grundflachenzahl (GRZ) als Höchstmaß.

maximal zulässige Traufnöhe in m. ü. Bezugshöhe maximal zulässige Firsthöhe in m. ü. Bezugshöhe

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

60000

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen

(A)-(D) Flächenkennzeichnung (siehe textliche Festsetzungen)

4. Sonstige Planzeicher

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

← Gebäudeausrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des worhahenhezogenen Rehauungsplanes



