

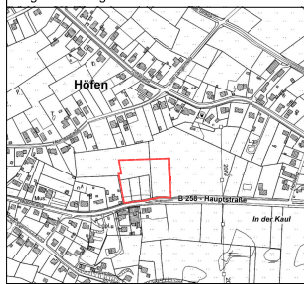
Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- 1.1 Mischgebiet MI 1**
 Innerhalb des MI 1 ist ein Einzelhandelsbereich mit einem entsprechend der Mischgebiete (nahversorgungsgerechten) Hauptortsmittel für den Verkauf an kleine Verbraucher mit einer Verkaufsfläche < 800m² allgemein zulässig. Das entsprechend der Mischgebiete Sortimentsliste (siehe unten) mit einer Verkaufsfläche von 10 % der Verkaufsfäche begrenztes, die Mischgebiete Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.
 Zusätzlich ist ein überwiegend gastronomisch ausgerichteter Betrieb zulässig. Dieser Betrieb muss über eigenem Erwerb und Auslieferung verfügen, der unabhängig vom Zugang zum Lebensmittel-Discounter genutzt werden kann. Das Weiteren muss der Betrieb über einen eigenen Personalkaum verfügen.
- 1.2 Mischgebiet MI 2**
 Innerhalb des MI 2 sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in überwiegend öffentlich genutzten Bereichen abgesehen sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in anderen Bereichen ausnahmsweise zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18, 19 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl**
 Die festgesetzte 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 Fertigfußboden Erdgeschoss ab Mindestmaß 555,6 m über NHN und ab Höchstmaß 556,2 m über NHN.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen**
 Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schiefele der Außenwandaußenmaße mit der Oberkante Dachdeckung. Die Traufhöhe entspricht im MI 1 der niedrigen Wandhöhe des Pflanzschloßes. Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches. Die angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf NHN (Normale Höhennull).
- 2.4 Höhe der Fläche für Stellplätze**
 Die Höhe der mit ST 2 gekennzeichneten Fläche für Stellplätze innerhalb des MI 1 ist mindestens entsprechend der im Plan angegebenen Höhe H auszuführen. Die angegebene Höhe bezieht sich auf NHN (Normale Höhennull).
- 3. Überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Flächen innerhalb des MI 1 dürfen Flächen Weiten auf einer Länge von insgesamt 11,00 m durch ein Vordach um maximal 3,00 m überschritten werden.
- 4. 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 MI 1 und des MI 2 innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.
 Garagen sind innerhalb des MI 2 in den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Fahrradstellplätze**
 Im MI 1 sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzugeben. Der Nachweis ist im Baugemüngenungsverfahren zu erbringen.
- 4.3 Nebenanlagen**
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedungen in den Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen sowie in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Ausgenommen sind zusätzlich technische Anlagen mit einer Gesamtpflanze von 20m² innerhalb der mit B₁ markierten Fläche.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 5.1 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Die mit A markierte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit 8 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Hierbei ist auch einseitiges Sauggut zu verwenden.
 Die mit B₁ und B₂ markierten Flächen sind mit 7 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Hierbei ist auch einseitiges Sauggut zu verwenden.
- 5.2 Einzelbaumpflanzungen**
 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro angelegtem 20 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- 5.3 Gehölzpflege**
 Alle Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 5.4 Zuordnungsfestsetzung**
 Zum externen Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück Generell Rubens, Flur 13, Flurstück 184 in der Gemeinde Simmerath (Forst-Abteilung 101 A1) folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:
 Umwandlung eines standorttypischen Laubbodentees mit z.T. stark mährischer in einen naturnahen bodensauren Eichen-Mischwald mit Tothholzmaßnahmen.
 Diese Maßnahmen mit einer Vorrückung von insgesamt 13.874 ökologischen Einheiten gemäß dem Bewertungsverfahren Fritschl und Sporkbeck werden entsprechend den Ausführungen des Bundesfachverfahrens Fachverfahren zum Ermitteln der Ökologischen Flächen Höfen Nr. 7, Norma-Markt in Höhe von 13.874 ökologischen Einheiten umgesetzt.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Betriebszeiten**
 Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind zulässig:
 Discountmarkt werktags 06.00 Uhr bis 21.30 Uhr
 Café werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
 Café son- und feiertags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
 Warenanlieferung werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
 Warenanlieferung Café son- und feiertags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- 6.2 Technische Anlagen**
 Die technischen Anlagen dürfen innerhalb des MI 1 und des MI 2 einen Schallleistungspegel von L_{WA} = 75 dB(A) nicht überschreiten.
- 6.3 Ausnahmen von den Festsetzungen unter 6.1 und 6.2**
 Ausnahmen von den Festsetzungen unter 6.1 und 6.2 können zugelassen werden, wenn im nachgeordneten Baugemüngenverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Richtwerte eingehalten werden.
- 6.4 Eindeckung und Begrünung des Daches**
 Unbeschichtete Dachdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
 Innerhalb des MI 1 ist das Dach des Hauptbaukörpers flächendeckend extensiv zu begrünen.
- 6.5 Außenbeleuchtung**
 Zum Schutz von nachtaktiven Tieren und Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließliche Nahtarmleuchten oder eine in der Wirkung vergleichbare LED-Technologie mit sehr engem Lichtkegel im gelblichen (ungelblichen) Bereich zu verwenden. Darüber hinaus ist die Störung der Außenbeleuchtung an angrenzende Flächen durch eine Optimierung des Abstrahlwinkels sowie eine Leistungsreduzierung so gering wie möglich zu halten.
- 7. Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 Im Geltungsbereich des Vorhabens und Erschließungsplänen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensteller in dem Durchführungsverfahren zu diesem Baugebiet verpflichtet.
- 8 BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
- 1. Dachgestaltung**
 Innerhalb des MI 1 ist für den Hauptbaukörper nur ein Pflanzschloß mit einer Dachneigung von 8° bis 10° zulässig. Die Neigungserhebung ist der Planung zu entnehmen. Untergeordnete Gebäudeteile können hiervon abweichend Flach gedeckt werden. Das Dach des Hauptbaukörpers ist gemäß Festsetzung A 6.4 zu begrünen. Die Eindeckung untergeordneter Gebäudeteile ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien in den Farben dunkelgrün/rotbraun auszuführen.

Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 TH maximal zulässige Traufhöhe in m, u. Baugrubhöhe
 PH maximal zulässige Firsthöhe in m, u. Baugrubhöhe
 Baugrubhöhe
- 3. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrünung von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächenbezeichnung (siehe textliche Festsetzungen)
- 4. Sonstige Flächen**
- St Umgrünung von Flächen für Stellplätze
 Gebäudefußlinie
 Neigungsschraube Pflanzschloß
 Grenzlinie unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorbereitenden Baugebietes

Lage des Plangebietes M. 1:5000



Plangrundlage	Planverfahren
Die Plangrundlage dieses Baugebietes entspricht den Anforderungen des § 1 Pläneinverordnungsverfahren.	Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, den Entwurf des Baugebietes Hofen Nr. 7 "Norma-Markt" gem. § 2 BauGB aufzustellen.
	Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.
Aachen, den	Monschau, den
(Vermessungsamt der StädteRegion Aachen)	Bürgermeisterin

Anlagen zum Baugebiet
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Mischgebiete Sortimentsliste mit Definition der nahversorgungsgerechten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB durch Erhaltung im Internet über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in der Zeit vom ... bis ... öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist der Baugebietesplan in Kraft getreten,
Monschau, den
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen
Baugebiet (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baurzungsordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
Vorordnung für die Ausarbeitung der Bauunterlagen und die Darstellung des Plangebietes (Planzeicherverordnung 1950 - PlanZV 90) vom 14. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1992 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412).

STADT MONSCHAU

Vorhabenbezogener Baugebietesplan Hofen Nr. 7 'NORMA-MARKT'

M. 1:500 Stand 06. Mai 2022