



STADT MONSCHAU

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN HÖFEN NR. 7
-NORMA-MARKT-



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 Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechend der Monschauer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment für den Verkauf an letzte Verbraucher mit einer Verkaufsfläche < 800 m² allgemein zulässig. Das entsprechend der Monschauer Sortimentsliste zentrenrelevante Nebensortiment wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Monschauer Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Zusätzlich ist ein überwiegend gastronomisch ausgerichteter Betrieb zugelassen. Dieser Betrieb muss über einen eigenen Ein- und Ausgang verfügen, der unabhängig von dem Zugang zum Lebensmittel-Discounter genutzt werden kann. Des Weiteren muss der Betrieb über einen eigenen Personalraum 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 gewerblich genutzten Bereichen allgemein sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in anderen Bereichen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 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 als Mindestmaß 555,6 m über NHN und als Höchstmaß 556,2 m über NHN.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung. Die Traufhöhe entspricht im MI 1 der niedrigen Wandhöhe des Pultdaches.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).

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 (Normalhöhennull).

3. Überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen innerhalb des MI 1 dürfen Richtung Westen 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 anzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren 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 Gesamtgröße von 20 m² innerhalb der mit B₂ 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 5 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Hierbei ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die mit B₁ und B₂ markierten Flächen sind mit 7 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3 m hohe Schnitthecke gemäß der Pflanzliste 2 anzulegen. Dabei ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Hierbei ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Innerhalb der mit B₂ markierten Fläche können notwendige technische Anlagen mit einer Gesamtgröße von 20 m² installiert werden.

Die Baumkronen und Wurzelwerke der Bäume, die von Norden in die Fläche B₂ hineinragen, sind langfristig zu erhalten. Bodenbewegungen sind derart auszuführen, dass das Wurzelwerk nicht beeinträchtigt wird.

Die mit ‚C‘ markierte Fläche ist mit einem Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche ist eine 2,00 m breite Treppenanlage zulässig. 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 bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.

In den Flächen ‚C‘ und ‚D‘ sind Einfriedungen entsprechend der Festsetzung 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.

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 Gemarkung Rurberg, Flur 13, Flurstück 164 in der Gemeinde Simmerath (Forst-Abteilung 101 A1) folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt: Umwandlung eines standorttypischen Laubholzforstes mit z.T. starkem Baumholz in einen naturnahen bodensauren Eichen-Mischwald mit Totholzbeständen.

Diese Maßnahmen mit einer Wertigkeit von insgesamt 13.974 ökologischen Einheiten gemäß LANUV-Verfahren (entspricht 41.922 ökologischen Einheiten gemäß dem Bewertungsverfahren Froelich und Sporbeck) werden entsprechend den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 ‚Norma-Markt‘ in Höhe von 13.974 ökologischen Einheiten zugeordnet.

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 sonn- und feiertags	06.00 Uhr bis 22:00 Uhr
Warenanlieferung werktags	06.00 Uhr bis 22:00 Uhr
Warenanlieferung Café sonn- 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 Baugenehmigungsverfahren 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 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell 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 ausschließlich Natriumdampflampen oder eine in der Wirkung vergleichbare LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich zu verwenden. Darüber hinaus ist die Störwirkung der Außenbeleuchtung auf 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dachgestaltung

Innerhalb des MI 1 ist für den Hauptbaukörper nur ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8 - 15° zulässig. Die Neigungsrichtung ist der Planzeichnung 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 dunkelgrau/anthrazit auszuführen.

Innerhalb des MI 2 ist für den Hauptbaukörper nur ein Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Neigung von 30 - 40° zulässig. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien in den Farben dunkelgrau/anthrazit auszuführen.

Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachdeckung und parallel zu dieser angeordnet werden.

2. Fassadengestaltung

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

3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als Hecken herzustellen. Begleitende Drahtzäune sind zulässig, wenn sie durch die Hecken verdeckt werden.

4. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist pro Betrieb maximal eine frei stehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt „Hauptstraße“ in höchstens 6,0 m Höhe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen jeweils eine Werbeaufsichtsfläche von 8,0 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschreiten.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Für Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt sind außerdem die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone längs von Bundesstraßen zu berücksichtigen.

Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, ‚Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung‘ vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen“ (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse R.

Die Bewertung der Erdbebengefährdung bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ ist zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmäler

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Wasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers z.B. durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4. Artenschutz

Der Baubeginn muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) stattfinden. Alternativ

ist vor Baubeginn durch einen anerkannten Sachverständigen zu bescheinigen, dass innerhalb der benachbarten Landschaftshecke keine aktuelle Brut von Greifvögeln stattfindet.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes ist entsprechend der Entwässerungskonzepte für das Grundstück des Einzelhändlers (MI 1) (Ingenieurbüro Bernd Roder, Monschau, August 2021) sowie für den mit MI 2 festgesetzten Teilbereich (Ingenieurbüro Bernd Roder, Monschau, Mai 2022) auszuführen. Die Entwässerungskonzepte sehen vor, das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal innerhalb der Hauptstraße zuzuführen. Dafür ist in beiden Teilbereichen je ein Stauraumkanal anzulegen.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Flatterulme	Ulmus laevis

Pflanzqualität: Hochstamm, m.B., mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 2 – Hecken

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzqualität: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm

Pflanzliste 3 – Bäume innerhalb der Stellplatzflächen

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Flatterulme	Ulmus laevis

Pflanzqualität: Hochstamm, m.B., mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind.
 18-20 cm

E ANLAGE MONSCHAUER SORTIMENTSLISTE

Monschauer Sortimentsliste – Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
Wirtschaftszweig (WZ 2008)	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.2	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher

47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
47.65	Spielwaren und Basteiartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren
nicht-zentrenrelevante Sortimente	
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, BBE Handelsberatung, Köln August 2010