



# STADT MONSCHAU

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN HÖFEN NR. 7

-NORMA-MARKT-



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf | Stand 04.08.2021

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Feldfunktion geändert

#### **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 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Das entsprechend der Monschauer Sortimentsliste zentrenrelevante Nebensortiment wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Monschauer Sortimentsliste ist in 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-Markt genutzt werden kann. Des Weiteren muss der Betrieb über einen eigenen Personalraum verfügen.

#### **1.2 Mischgebiet MI 2**

Innerhalb des MI 2 sind 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 gemäß § 1 Abs. 6 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 0,75 überschritten werden.

#### **2.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**

Innerhalb des MI 1 beträgt die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Mindestmaß 556,6 m über NHN und als Höchstmaß 557,1 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 (Normalhöhen-null).

#### **2.4 Höhe der Fläche für Stellplätze**

Die Höhe der Fläche für Stellplätze innerhalb des MI 1 ist mindestens entsprechend der im Plan angegebenen Höhen auszuführen.

*(Die Höhen werden im Plan bis zur Offenlage ergänzt)*

### **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 um maximal 3,00 m auf einer Länge von insgesamt 22,00 m durch ein Vordach 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 innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Flächen für Stellplätze 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Ausgenommen sind zusätzlich technische Anlagen mit einer Gesamtgröße von 20 m<sup>2</sup> innerhalb der mit B<sub>2</sub> 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 6 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche ist ein 6 m breiter Zugang zur nördlich angrenzenden Fläche zulässig. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Hierbei ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die mit B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> markierten Flächen sind mit 6 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.

Innerhalb der mit B<sub>2</sub> markierten Fläche können notwendige technische Anlagen mit einer Gesamtgröße von 20 m<sup>2</sup> installiert werden. Die Flächen sind insgesamt als Extensivrasenflächen herzustellen.

Die Baumkronen und Wurzelwerke der Bäume, die von Norden in die Fläche B<sub>2</sub> hineinragen, sind langfristig zu erhalten.

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

Die mit ‚D‘ markierten Flächen sind mit insgesamt vier 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 1 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.

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **6.1 Stellplatzanlagen**

Die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage innerhalb des MI 1 ist aus Asphalt oder mit einer faserlosen Pflasterung herzustellen.

### **6.2 Betriebszeiten**

Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind zulässig:

Discountmarkt werktags 06.00 Uhr bis 21:30 Uhr

Café werktags 07.00 Uhr bis 21:30 Uhr

Café sonn- und feiertags 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Warenanlieferung werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Warenanlieferung Café sonn- und feiertags 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Abluftkamin Café 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

*(noch bis zur Offenlage abzustimmen)*

### **6.3 Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen müssen gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden, so dass folgende immissionswirksame Schalleistungspegel als Summenpegel nicht überschritten werden:

*(nach Vorlage des Lärmgutachtens bis zur Offenlage zu ergänzen)*

### **6.4 Dacheindeckungen**

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

## **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. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien in den Farben dunkelgrau/anthrazit auszuführen.

Innerhalb des MI 2 ist für den Hauptbaukörper nur ein Sattel-, Walm- oder Zelt Dach mit einer Neigung von 30 - 40° zulässig.

Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geeigneten 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 50 % ihrer Länge zu öffnen. Die restliche Fassade ist mit Rankgewächsen zu begrünen. Die östliche Rückseite des Hauptbaukörpers innerhalb des MI 1 ist auf 50 % ihrer Länge mit Rankgewächsen zu begrünen.

### **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 m<sup>2</sup> 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.

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**

*(wird nach der vorgezogenen Trägerbeteiligung ergänzt)*

## **D PFLANZLISTEN**

(noch zu ergänzen)

## E ANLAGE MONSCHAUER SORTIMENTSLISTE

<b>Monschauer Sortimentsliste – Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente</b>	
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