

Legende

Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und Anlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- S — Zweckbestimmung Seniorenheim
- K — Zweckbestimmung Kindergarten

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 BauNVO)
- V — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 20 BauNVO)
- z. B. OK 421,50 m — maximale Gebäudehöhe über NN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 16 BauNVO)
- z. B. (OK) 432,30 m — zwingende Gebäudehöhe über NN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2,4 und § 18 BauNVO)
- z. B. (TH) 434,90 m — zwingende Traufhöhe über NN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2,4 und § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- z. B. UG 3 - UG 7 — Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO) gültig für die jeweiligen Geschosse
- z. B. UG 3 - UG 7 — Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO) gültig für die jeweiligen Geschosse
- z. B. UG6 / z. B. UG7 — Wechsel der den Baulinien / Baugrenzen zugeordneten Geschoss

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- ND — Naturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB, nachrichtliche Übernahme)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 10° — nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung > 10° zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Baulinien:
Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass entlang der festgesetzten Baulinien das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in einer Tiefe von maximal 0,5 m zugelassen werden kann.

1.2 Höhe baulicher Anlagen:
Oberer Bezugspunkt für die maximale und zwingende Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante First/ die Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika / die oberste Außenwandbegrenzung.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei Dächern mit einer Dachneigung < 70° der Schnittpunkt der verlängerten aufsteigenden Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut. Für Mansarddächer mit einer Dachneigung > 70° gilt als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt (außen) der Dachflächen mit einer Dachneigung > 70° mit den Dachflächen mit einer Dachneigung < 70°.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 18 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in Bereichen mit zwingend festgesetzten Gebäudehöhen und Traufhöhen Abweichungen bis zu 1,0 m nach unten zugelassen werden können.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Die gesamte Fläche ist während der Baumaßnahmen durch einen ortsfesten Bauzaun von mindestens 2,0 m Höhe gegen jegliche Oberflächenbefestigung zu schützen. Die Fläche darf weder als Lagerfläche noch als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden.
Die im Umfeld der Kronentraufe befindlichen untergeordneten Laubgehölze sind durch ein entsprechend qualifiziertes Fachunternehmen zu fällen. Es ist zu gewährleisten, dass die Krone des Naturdenkmals sich auch weiterhin ungestört entwickeln kann. Evtl. aufkommende Stämlinge sind dauerhaft zu entfernen.
Sollten im Zuge der Erweiterung des Altenheims neue oder ergänzende Versorgungsleitungen erforderlich werden, so sind diese ausschließlich außerhalb der Kronentraufe bzw. des Schutzbereiches zu verlegen. Auch eine Verlegung durch lasergesteuerte Vortriebsrauschen (Flow Tec Verfahren) bleibt untersagt.
Alle Festsetzungen bzw. Empfehlungen aus dem Gutachten Reinartz & Schlag (Beratungsservice: 12312 FASI AV) sind zu beachten.

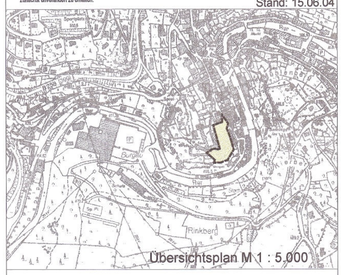
2.2 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Naturdenkmal:
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen muß die Gebäudegrenze einen Mindestabstand von 8,0 m (Baugrubengrenze mind. 8,5 m) ab Stammmitte einhalten, um den Erhalt der Blutbuche zu gewährleisten. Voraussetzung hierfür ist, daß vor Baubeginn entlang der projektierten Baugrubengrenze ein Wurzelsuchgraben ausgehoben wird, um auszuschließen, daß größere Wurzeln in die Baugrube ragen. Der Abstand gilt nur, wenn die Baugrube ohne Spundwände erstellt werden kann. Wären Spundwände erforderlich sind, muß für die Baugrubengrenze ein Mindestabstand von 9,0 m ab Stammmitte eingehalten werden. Wären der Beginn der Arbeiten später als August 2005 erfolgt, ist wegen des inzwischen erfolgten Zuwachses eine erneute Bestimmung der Mindestabstände erforderlich. Bei Ausheben der Baugrube muß ein Fachmann zugegen sein, der eventuell beschädigte Wurzeln sofort fachmännisch behandelt.
Ein eventuell erforderlicher Kronenrückschnitt ist ausschließlich im Feinastbereich zulässig! Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind durch ein entsprechend qualifiziertes Unternehmen durchzuführen. Die Arbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde mindestens 14 Tage vor geplantem Ausführungsbeginn anzuzeigen. Die ULB wird die Arbeiten zum Kronenrückschnitt baulkend beaufsichtigen.
(Siehe Gutachten 12312 FASI AC des Sachverständigenbüros Reinartz & Schlag, 51069 Köln)

2.3 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Zusätzlich zu den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 440 m² Grünflächen (Rasenflächen) anzulegen bzw. zu erhalten.

3. HINWEISE:
Städtebauliche Verträge
Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Monschau und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Die in diesem Vertrag getroffenen Detailregelungen zur Realisierung des Vorhabens sind zu beachten.
Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde und können beim Bauamt der Stadt Monschau eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (D. Liebert, Aachen)
- Gutachten zum Naturdenkmal des Kreises Aachen (Reinartz & Schlag, Köln)
- Immissionsgutachten (Lärmkontor GmbH, Herzogenrath)

Bodendenkmäler
Gemäß §§ 15 und 16 DSchG ist bei Entdeckung archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Monschau als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu unterrichten. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Stand: 15.06.04



Übersichtsplan M 1 : 5.000

STADT MONSCHAU

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MONSCHAU NR. 3 -ERWEITERUNG MARIA-HILF-STIFT-

EBV Aktiengesellschaft - Roermonderstraße 63 - 52134 Herzogenrath

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1997 (BGBl I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. IS. 1237), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. IS. 1950) in der derzeit gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauORNW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439), in der derzeit gültigen Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 222), in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 05.04.2004 gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den 19.04.2004

Bürgermeister — Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte am / vom 26.04.2004 bis 26.05.2004
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB erfolgte vom 26.04.2004 bis 26.05.2004

Monschau, den 27.05.2004

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 15.06.2004 beschlossen, den Entwurf dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes hat in der Zeit vom 12.07.04 bis 13.08.04 öffentlich ausgelegen.
Monschau, den 15.06.04

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Monschau hat den Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung am 14.07.04 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluß ist gem. §10 Abs.3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 30.07.04 bis 30.08.04 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam.
Monschau, den 31.08.2004

Bürgermeister — Ratsmitglied

Die Planunterlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlagen: Mai 2004

Stolberg, den .....

.....
Öff. best. Vermessungsingenieur A. Inden