Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Imgenbroich Nr. 21 - Neubau Sparkasse -

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die Aufbauten gemäß den Ziffern 1, 2 und 3 müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,50 m, die Aufbauten gemäß Ziffer 4 müssen allseitig einen Abstand von mindestens 2,50 m zu der darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Wege und Platzflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird.

Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Lichtschächte, Terrassen und Terrassenüberdachungen über die Baugrenzen hinaus in einem Abstand von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand zulässig.

Die Baukörper können geringfügig gegenüber den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßen abweichen.

4. Stellplätze

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 BauNVO

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Hinsichtlich der Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind die Regelungen des § 125 der derzeit geltenden Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten NRW (Sonderbauverordnung - SBauVO) Teil 5 anzuwenden.

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 An Gebäudefronten, die an der mit den Buchstaben A - B gekennzeichneten Linie mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm stehen, ist an den Loggien eine Absturzsicherung mit einer Höhe von + 1,2 m OK Fußboden Staffelgeschoss (STG). Die Konstruktion ist umlaufend an den Baukörper anzuschließen. Das Schalldämmmaß der Füllungen beträgt mindestens R' w,r = 25 dB. Die maximale Höhe (Sturz) der an der Loggia gelegen Fenster-/ bzw. Türflügel beträgt + 2,1 m OK Fußboden Staffelgeschoss STG.

5.2 An Gebäudefronten, die an der mit den Buchstaben A - B gekennzeichneten Linie mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm stehen, sind öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen nicht zulässig. Davon ausgenommen ist ein Öffnen zu Wartungs- und Reinigungszwecken.

5.3 An Gebäudefronten, die an der mit den Buchstaben A - B gekennzeichneten Linie mit Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm stehen, ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils darf nicht unterschritten werden.

5.4 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 gemäß den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
III	65
IV	70
V	75

Dabei ist

L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind. Schlafräume sind in den von der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der bauliche Schallschutz nachzuweisen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. §§ 9 und 89 BauO NRW

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe mit Hochstämmen in einem Abstand von 10 m anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (vgl. Pflanzliste Bäume). Die festgesetzten Flächen dürfen für maximal zwei Zugänge auf einer Breite von jeweils höchstens 4 m unterbrochen werden.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW sind zu beachten.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

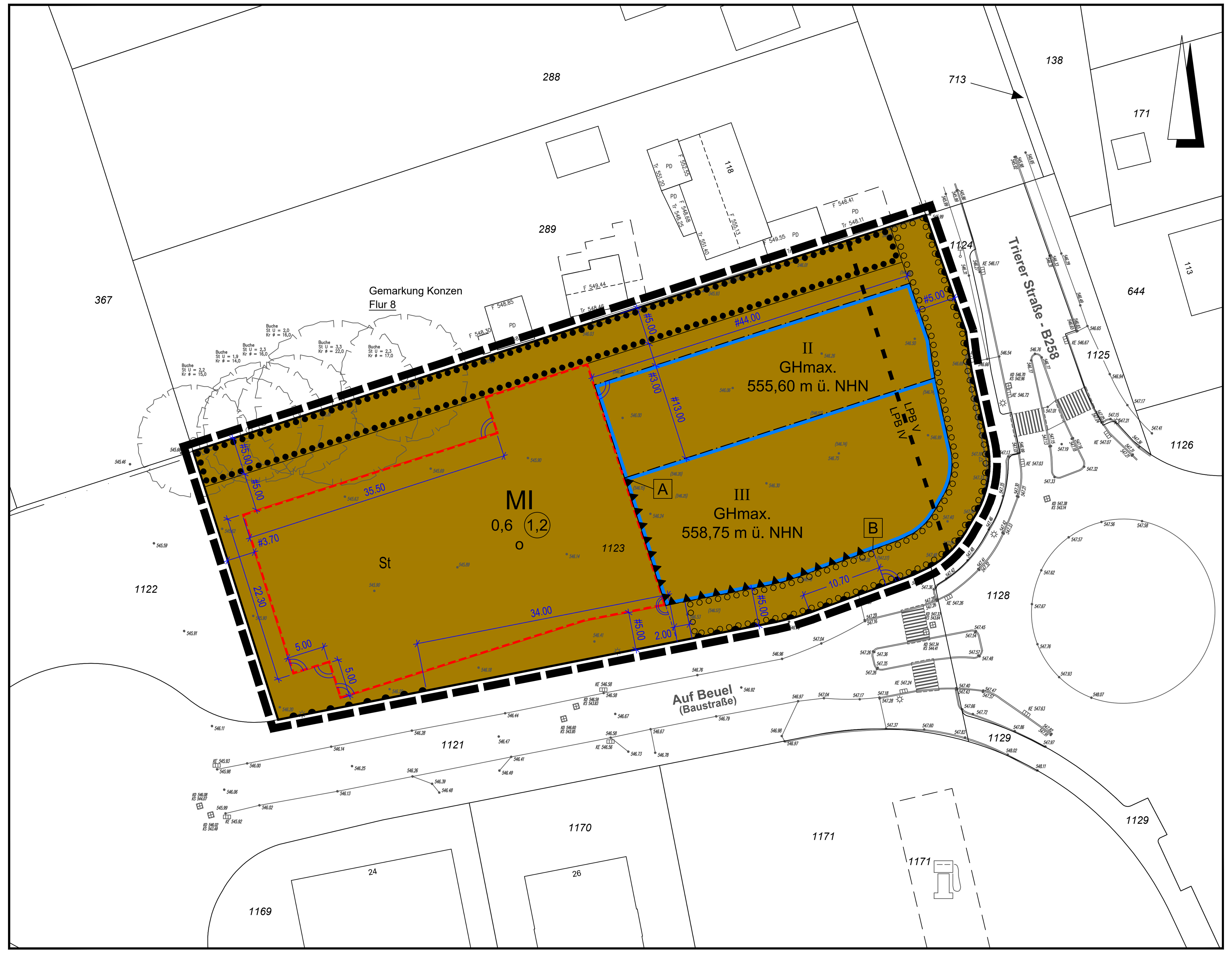
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i.V.m. §§ 9 und 89 BauO NRW

Es sind mindestens 30 Sträucher gemäß Pflanzliste 'Sträucher' zu pflanzen. Es sind jeweils 3-5 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Flächen sind extensiv zu begrünen. Eine Ansaat hat unter Verwendung arten- und blütenreicher Saatmischungen (z.B. RSM 8.1 o.ä., regionale Saatgutmischung) zu erfolgen. Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln und Stickstoff-Düngern ist auszuschließen.

Pflegemaßnahmen sind mit maximal dreischüriger Mahd durchzuführen.

Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm 2xv bzw. Heister 2xv 125 - 150



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschoßflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GHmax. 558,75 m ü. NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
A B	Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm gemäß den texlichen Festsetzungen 5.1, 5.2 und 5.3
LPB V / LPB IV	Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß den texlichen Festsetzungen 5.4
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8. Entwässerung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, den Zufahrtswegen und den Stellplätzen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Auf Beuel einzuleiten. Eine ergänzende Versickerung auf dem Grundstück ist zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Im Plangebiet sind die folgenden kommunalen Satzungen zu beachten:

- Stellplatzsatzung der Stadt Monschau vom 10.07.2019
- Entwässerungssatzung der Stadt Monschau vom 04.06.2018.

C Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Es gelten die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzone

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" für die hier anzutreffende Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/R zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

3. Baugrund und Boden

Der sachgerechte Umgang mit dem natürlichen Boden ist in nachfolgenden Verfahren - insbesondere während der Bauphase - sicherzustellen. Die Vorgaben der DIN 19639:2019-09 sind zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Pflanzliste Bäume

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Spitzahorn	*Acer platanoides 'Cleveland''*
Winterlinde	*Tilia cordata 'Rancho'*

Pflanzliste Sträucher

Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Die Planunterlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster angefertigt.
Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.
Die Vervielfältigung und Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Vermessungsbüro Steffens, Aachen

Aachen, ...

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat gemäß § 2 (1) BauGB am 09.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 21 im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (1) BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgermeisterin

Monschau, ...

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 26.11.2021 bis 30.12.2021 öffentlich ausgelegt worden.

Die Bürgermeisterin

Monschau, ...

Der Rat der Stadt Monschau hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am .... als Satzung beschlossen.

Die Bürgermeisterin

Monschau, ...

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am .... in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Monschau, ...

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

PlanzV-90 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

GO NRW - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 02.07.2021

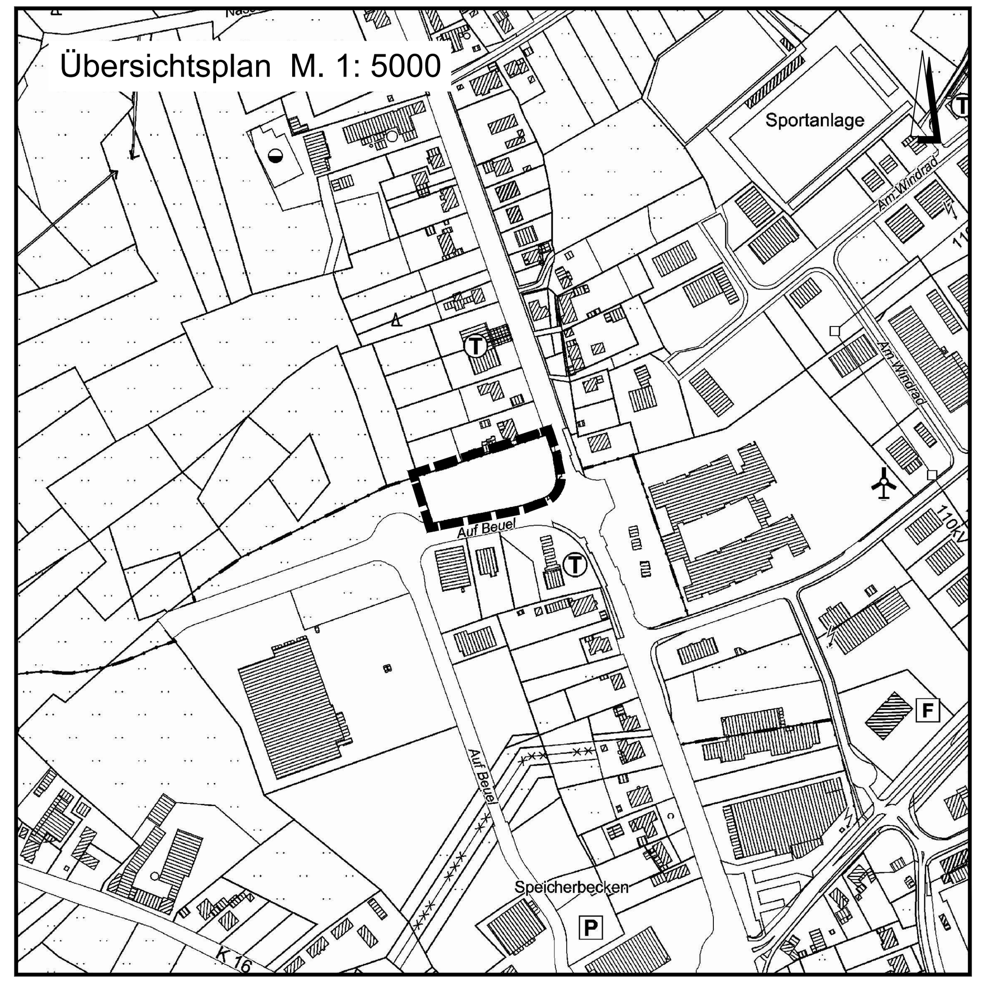
STADT MONSCHAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 21 - Neubau Sparkasse -

M. 1 : 500

Stand: 01.02.2022

Gemarkung Imgenbroich, Flur 9



NOKY & SIMON Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen
Telefon: 0241-470580 info@bkr-ac.de www.bkr-ac.de