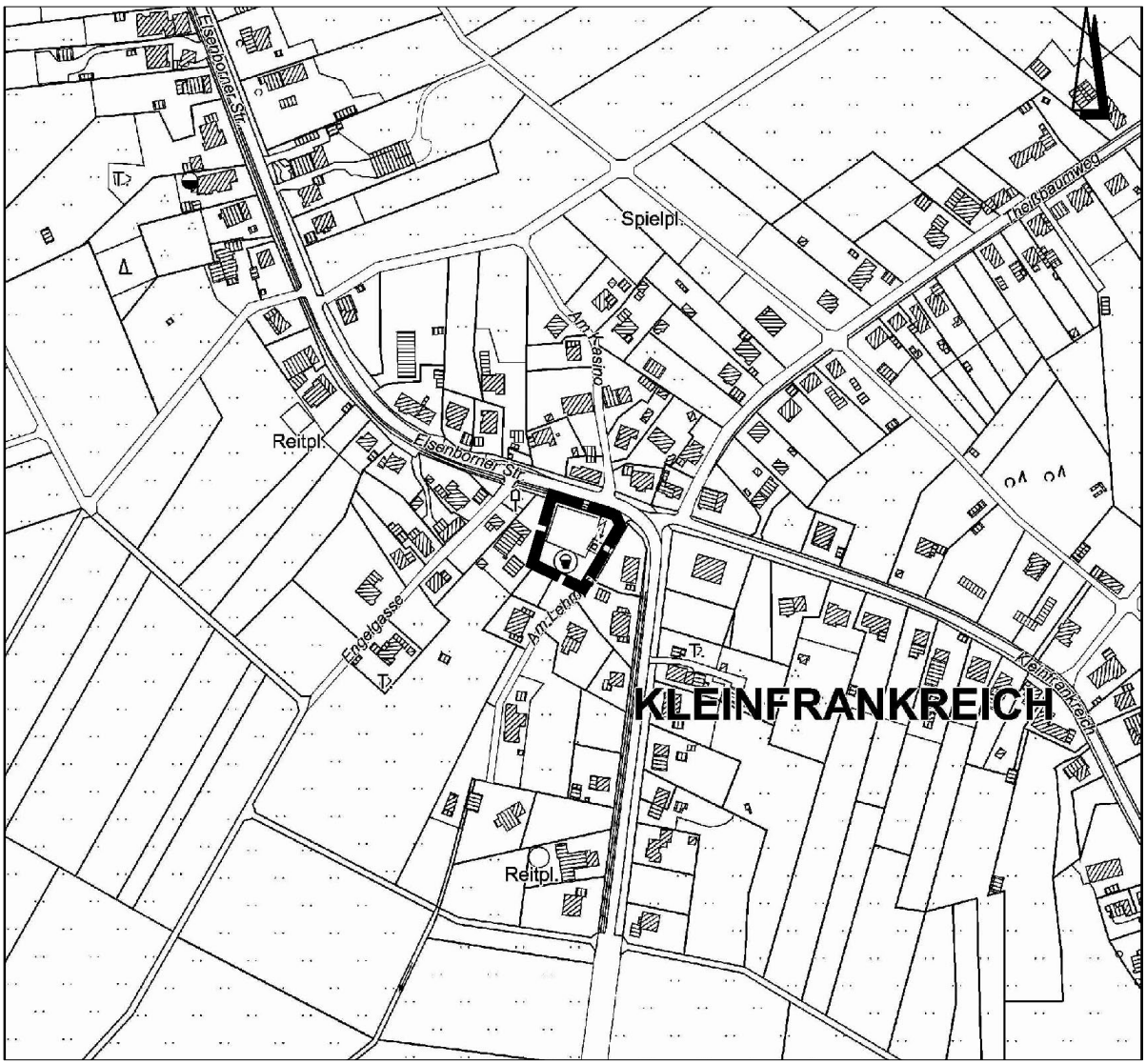
Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 9

– Elsenborner Straße / Am Lehmpol –



Textliche Festsetzungen

27.03.2023

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO

Die gemäß § 5 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 Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (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.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016 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. Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Alle genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Für Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Die Baukörper können mit Ausnahme der nördlichen und westlichen Baugrenze geringfügig um bis zu 30 cm 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. 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 die Anpflanzung, die Pflege und der dauerhafte Erhalt einer einreihigen Schnitthecke vorzusehen. Arten und Qualitäten: 3 Pflanzen pro laufenden Meter, herkunftsgerechtes Pflanzgut aus heimischen Arten folgender Auswahl (nicht abschließend):
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175. Bei Abgang auch einzelner Pflanzen sind diese zeitnah gleichartig nachzupflanzen.

Die festgesetzten Flächen dürfen für maximal zwei Zugänge auf einer Breite von jeweils höchstens 3 m unterbrochen werden.

6. Entwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. 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 1/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.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von Individuen hat die Baufeldfreimachung vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten stattzufinden. Gehölzentfernungen sind auf den Zeitraum zwischen 15. November und Ende Februar jeden Jahres zu beschränken. Sollten, etwa aus Gründen der Verkehrssicherung, Baumfällungen außerhalb dieser Zeiträume nicht vermeidbar sein, so sind diese durch eine fachlich qualifizierte Person ökologisch zu begleiten.

Die Außenbeleuchtung auf dem Grundstück ist, wo immer möglich, auf die unmittelbar zu beleuchtenden Wegbereiche, Türen, etc. zu beschränken. Auf eine Fassadenanleuchtung oder nach oben strahlende Bodenleuchten ist zu verzichten. Die Abstrahlung in den freien Nachthimmel oder das Umfeld sind zu vermeiden (Strahlung nach unten / schräg nach unten mit entsprechender Abschirmung). Nach Möglichkeit sollte dabei auch von Abschaltautomatismen oder Bewegungsmeldern Gebrauch gemacht werden. Es sind ausschließlich geeignete Leuchtmittel (warmweiße LED oder Natriumniederdruckdampflampen mit einer Farbtemperatur von max. 2700 K) heranzuziehen.

In der Bauphase ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Baustellenausleuchtung in den freien Nachthimmel oder das Umfeld vermieden wird. Es sind geeignete Leuchtmittel zu verwenden. Generell sollten Arbeiten in den Außenbereichen vor oder nach Einbruch der Dämmerung in den Monaten von März bis Mitte November vermieden werden.

Glasfassaden oder Fenster mit einer Größe ab 15 m² sind durch fachlich anerkannte Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern. Dies kann etwa durch die Verwendung geeigneter Glasmuster, behandelter Glasoberflächen oder das Aufbringen von Klebefolien geschehen.