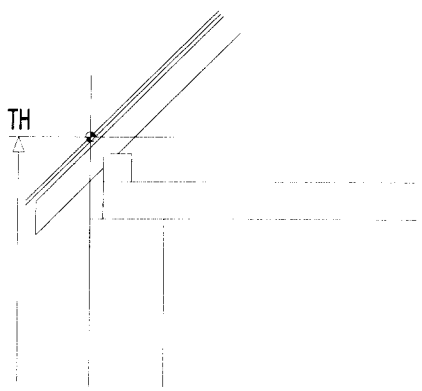
STADT MONSCHAU

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

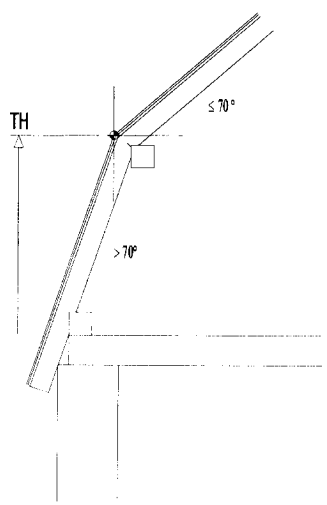
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.



Skizze 1: Oberer Bezugspunkt für Dächer mit einer Dachneigung ≤ 70°



Skizze 2: Oberer Bezugspunkt für Dächer mit einer Dachneigung > 70°

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 Sämlinge 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 Vortriebsmaschinen (Flow Tex 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 9,0 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 errichtet werden kann. Wenn Spundwände erforderlich sind, muß für die Baugrubengrenze ein Mindestabstand von 9,0 m ab Stammmitte eingehalten werden. Wenn der Beginn der Arbeiten später als August 2005 erfolgt, ist wegen des inzwischen erfolgten Zuwachses eine erneute Bestimmung der Mindestabstände erforderlich. Bei Aushebung 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 bauleitend 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 Erschließungsplans 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 Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu unterrichten. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.