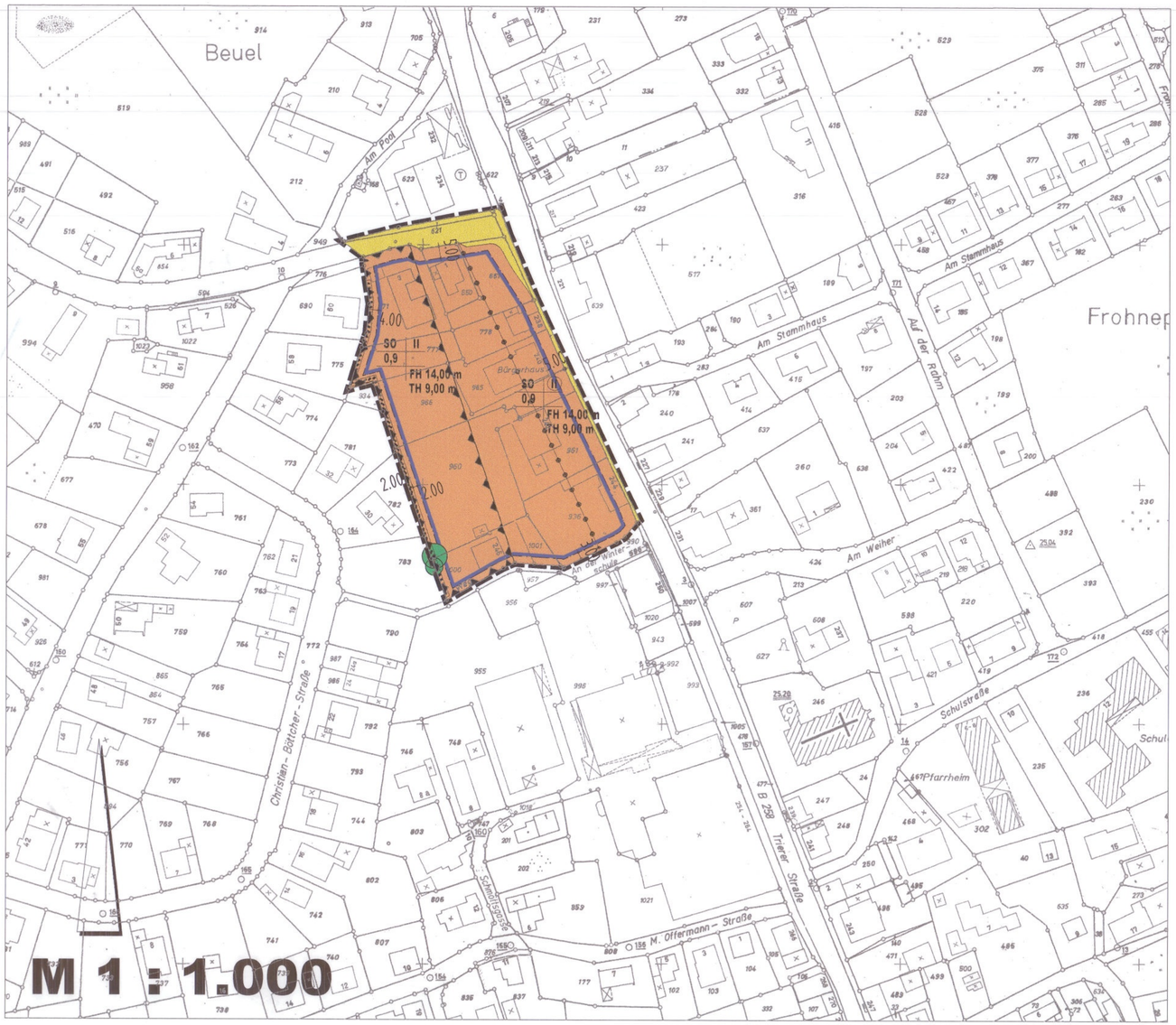
STADT MONSCHAU

B-Plan Imgenbroich Nr. 2 / 2. Änderung "Ortskern"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(80) Sondergebiet "Handels- und Dienstleistungszentrum"

2. Maß der baulichen Nutzung

II max. Zahl der Vollgeschosse
(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,9 Grundflächenzahl
TH 9,00 m max. Traufhöhe
FH 14,00 m max. Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand, Gebäudestellung oder sonstige technische Vorkehrungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Handels- und Dienstleistungszentrum" gem. § 11 BauNVO

- Innerhalb des Sondergebiets sind zulässig:

a) Einzelhandelsbetriebe / Großflächige Einzelhandelsbetriebe
b) Büro- und Verwaltungsräume
c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
d) Schank- und Speisewirtschaften
e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
f) Stellplätze (ober- oder unterirdisch)

- Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

- Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Plangebietes darf insgesamt 7000 m² nicht überschreiten.

Es werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen für den Verkauf an Endverbraucher nach Sortimentsgruppen festgesetzt:

- Nahversorgung (WB 00 - 13, 15 -18, 66)	5.500 m²
- Drogerie und Parfumerie	1.500 m²
- Textilien, Heimtextilien, Schuhe, Lederwaren (WB 19 -36)	7.000 m²
- Unterhaltungselektronik, Elektro, Datenverarbeitung für den privaten Haushalt und Telekommunikation (WB 37, 391, 392, 393, 583 und 67)	2.800 m²
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse (WB 52 - 56)	1.000 m²
- Sport- und Spielwaren ohne Sportbekleidung und Sportschuhe (WB 45, 653)	1.800 m²

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² nicht überschreiten.

- Diskotheken sowie sonstige Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Bordelle, Striptease-Shows und Swinger-Clubs) im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 bzw. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des SO-Gebietes nicht zulässig.

1.2 Einschränkungen der Wohnnutzung in den Sondergebieten

Für die innerhalb des Sondergebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Aufenthalts- und Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

tags 35 dB(A)
nachts 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

tagsüber 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen in den Sondergebieten

Traufhöhe / Firsthöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max 9,0 m, die Firsthöhe bzw. Gesamthöhe auf max. 14,0 m festgesetzt (gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des untersten Vollgeschosses und der Traufe / des Firsts). Als Traufe gilt die Schnittlinie der verlängerten aufsteigenden Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

3 Sonstige Festsetzungen

3.1 Gewässerschutz
Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, sind innerhalb der Sondergebiete nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.

3.2 Immissionsschutz
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für bauliche Anlagen innerhalb des Sondergebietes, von denen betriebsbedingte Emissionen (z. B. durch anlagenbezogene Verkehre) ausgehen können, ist der fachgutachterliche Nachweis durch einen Sachverständigen nach TA-Lärm zu erbringen, daß die durch das Bauvorhaben bedingten betrieblichen Abläufe keine schädlichen Lärmbelastungen für die an das Plangebiet angrenzenden WA- und MI-Gebiete auslösen.

4 Grünordnerische Festsetzungen

- Für jeden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Darüber hinaus sind im Bereich der gesamten Kronentraufen dieser Bäume Oberflächenbefestigungen lediglich mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster anzulegen. Zur Belüftung des Wurzelbereiches sind bei Oberflächenbefestigungen im Wurzelbereich Dränrohre einzubauen.
- Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist entlang der Grenze des Bebauungsplanes die vorhandene 1-reihige Rotbuchenschnitthecke zu ergänzen bzw. zu verlängern. Die Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen. Zwischen der Hecke und den Gartenbereichen erfolgt die Ansaat eines Wildkrautsaumes auf einer Breite von 2 m. Eine Mahd des Wildkrautsaumes erfolgt zweimal jährlich.
- Auf je 10 ebenerdige Stellplätze ist ein standorttypischer, hochstämmiger Laubbaum in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Anhang:

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 3930, 3932, 3937)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

(WB= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik. Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 137), 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.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) 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. 223), 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.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlagen .....

....., den .....

(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 12.12.2002 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde vom 17.2. bis 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den 13.03.2003

Bürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am/vom 19.02. - 12.03.2003
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 19.02.2003 bis 12.03.2003

Monschau, den 13.03.2003

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss fasste in seiner Sitzung **am 30.10.2001 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den geänderten** Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und beschloss, den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. **Die Offenlage wurde in der Zeit vom 07.01.2002 bis zum 07.02.2002 durchgeführt.** Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den 03.04.2002

Bürgermeister Ratsmitglied

Am 10.02.2004 beschloss der Bau- und Denkmalpflegeausschuss den geänderten Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 01.03..... bis 01.04.2004

Monschau, den 02.04.2004

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Monschau hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 21.07.04 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 03.08.-03.09. öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 03.09.2004

Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV

EBV Aktiengesellschaft
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung
52134 Herzogenrath Roermonder Str. 63
Telefon 02407/51473 Telefax 02407/51397

STAND: 16. Oktober 2003