STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 3 - 5. Änderung



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gebietsgliederung
Die Gewerbebund Industriegebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlass") vom 2. 4. 1998 SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 2. 7. 1998) nicht zulässig:
Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsklassen IV (Nr. 1163) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
Nutzungszone 4: Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV (Nr. 1 - 78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen 3 u. 4 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z. B. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen V bzw. in der Nutzungszone 4 Betriebsarten der Abstandsklassen IV), wenn der flächenbezogene Schallleistungspegel erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ableitung der o. a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Nutzungseinschränkung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2.1 In dem Gewerbegebiet sind Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease- Shows innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind.

1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung
Für die nach §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird: nachts 35 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:
Für GE-Gebiete: tagsüber 65 dB (A) nachts 65 dB (A)
Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.4 Einschränkungen des Einzelhandels
Die gem. § 8 Abs. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zugeordnet ist (WB Warenverzeichnis für die Binnenstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden):
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 212, 214, 218)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanterie-waren (WB 19 36)
- 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 4047)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreibwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 659)
- Teile-, küchen- u. a. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass vom ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug aufweist. Diese Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 100 m² nicht überschreiten.

2. Garagen und Nebenanlagen
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind jedoch zulässig:
- Sicherheitseinfriedungen, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. Die Sicherheitseinfriedung ist jeweils hinter der Bepflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen. Ausgenommen von der grundstücksinnenseitigen Anordnung sind Einzäunungen zum Schutz der Bepflanzungen.
- Zufahrten und Zugänge entlang der Erschließungsstraßen

3. Höhenlage baulicher Anlagen
Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,5 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25,0 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Aufrissfläche Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) sind mit den in der Pflanzliste genannten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5. Externe Ausgleichsmaßnahme
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme in einer Flächengröße von ca. 2.206 m² auf der Fläche Gemarkung Imgenbroich, Flur 8, Flurstück 441. Diese ist mit den in der Pflanzliste genannten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzliste

EINZELGEHÖLZE / BAUMREIHE

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Gem.Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Rot- Erle	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Salix viminalis	Kortweide	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss	Ulmus glabra	Ulme
Prunus avium	Vogelkirsche		

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mindestens 10-12 cm
Stammumfang Alleebäume mindestens 12-14 cm

- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.

FREIWACHSENDE WILDSTRAUCHHECKE ODER -FLÄCHE

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	*Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	*Ligustrum vulgare	Gem.Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	*Viburnum opulus	Gem.Schneeball
Salix caprea	Salweide	*Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

Qualität: 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mindestens 80-100 cm oder entsprechende Forstware

- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist ggf. vor Verbiss durch Weidevieh zu schützen (ortsüblicher Weidezaun).
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren ein- bis zweimal zu mähen.
- Die mit * gekennzeichneten Straucharten sind giftig und nicht für Standorte empfehlenswert, an denen sich kleinere Kinder zeitweise ohne Aufsicht aufhalten.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:
- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dannlaufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

Innerhalb der externen Ausgleichsfläche ist eine Zufahrtsmöglichkeit in einer Breite von 5.00 m zu den hinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zulässig.

B Hinweise
1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Artenschutzrechtliche Bewertung
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Bewertung.
3. Behandlung von Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
4. Bodendenkmale
Bei Auffinden archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
5. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004(BGBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Gemeindeverordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. 7. 1994 (FV NRW S. 666 / SGV NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Bauordnung (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 3. 2000 (GV NRW S. 256; berichtigt am 9. 5. 2000, GV NRW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. 12. 2006 (GV NRW S. 516), in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

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

Stand der Planunterlage:

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

Planungs

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 4. 7. 2012 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 3 "Hans Georg Weiss Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i. V. m. § 13 a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 27.08.2012 bis zum 27.09.2012 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 28.09.2012

(Bürgermeisterin)

Gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.08.2012 ... bis zum 27.09.2012 ...

Zugleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den 28.09.2012

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.09.2012 ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 12.12.12

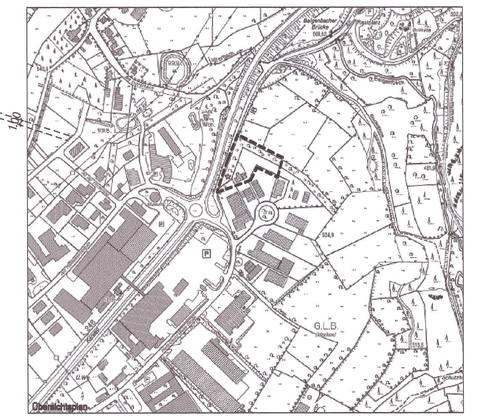
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 20.04.13 ..... bis 20.05.13 ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den 30.04.2013

(Bürgermeisterin)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE 3 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung (s. Textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
(2.0) Geschossflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB) - Bestand

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB) - Planung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

KRINGS
Architektur + Stadtplanung
Hammerstrasse 11 52152 Simmerath

Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 3 - 5. Änderung

Hans Georg Weiss Straße

Gem. Imgenbroich

M 1 : 500

29. 10. 2012