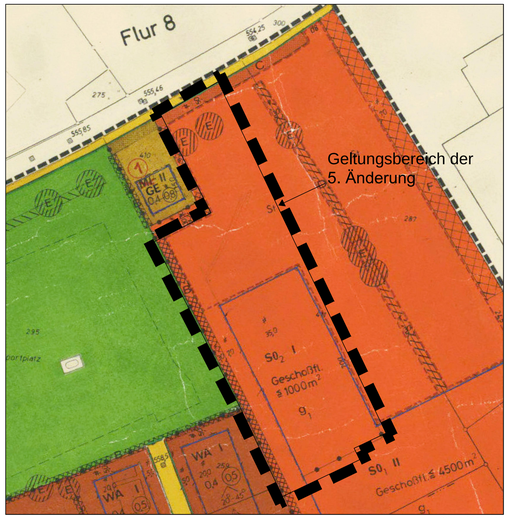
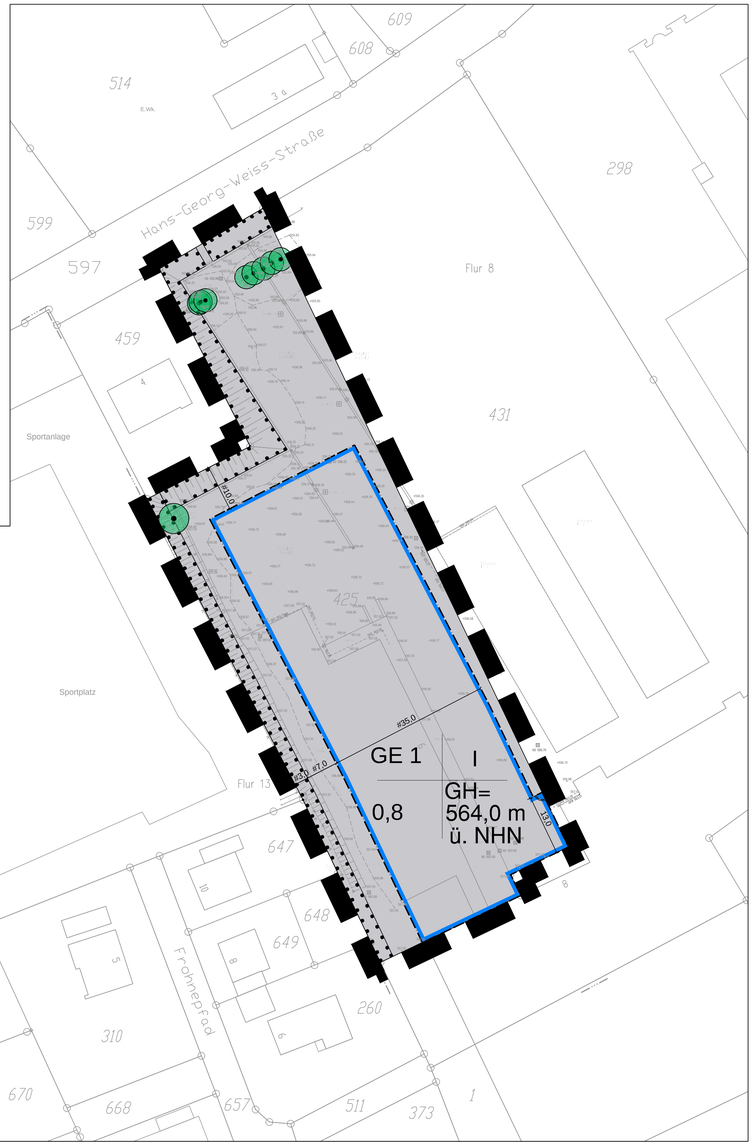


Ohne Maßstab



Textliche Festsetzungen

HINWEIS: Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und kursiv ausgeführt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiet (GE 1) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste (Anhang 1).
Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m § 1 (9) BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (lfd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (MBl. NW S. 659) und Anlagen mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten. Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Kamine, Schornsteine etc. ist zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO zulässig (siehe hierzu allerdings Festsetzung Nr. 6).

4. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

4.1 M 1: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz

Im Falle einer Fassadensanierung (Fassadenhülle) oder bei Gebäudeabbruch sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft auf Brutvorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

4.2 M 2: Ersatzquartiere

Sollten im Rahmen der Sanierungsarbeiten / Abbruchabreiten nachgewiesene Brutstätten verschlossen oder aus sonstigen Gründen beseitigt werden, so sind diese entsprechend zu ersetzen.
Pro Brutstätte sind drei neue Brutstätten zu installieren, welche der jeweiligen Art entsprechend auszuwählen und durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft zu installieren sind. Der Genehmigungsbehörde sind die Kenndaten der künstlichen Niststätten mitzuteilen.

5. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZTES GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB

5.1 Türe, Tore und zu öffnende Fenster dürfen in den Südwestseiten im Gebäude im Plangebiet nicht errichtet werden mit Ausnahme für Personal- und Sanitärräumen.

6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 B BAUGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt sind die bestehenden Hecken dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ebenso die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume.
Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, und Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe sind in diesem Bereich zulässig (siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 7.1).
Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.
Die Gehölze sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche. Ebenso sind Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe zulässig.

C. HINWEISE

8. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZE, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Monschau, Laufenstraße 84, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

10. SONSTIGE HINWEISE

Bodendenkmale
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.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

D. ANHANG

Anhang 1: Monschauer Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Döbel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsmaterial für Gas, Wasser, Heizung, Werkzeugmaschinenbedarf, Werkzeuge aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Stadt Monschau

5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet"

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE1 — Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
Gebietsgliederung nach Abstandserlass, siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

GH = 564,0 m ü. NHN — Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhen-Null im Höhenbezugssystem DHHN2016

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

Baugrenze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

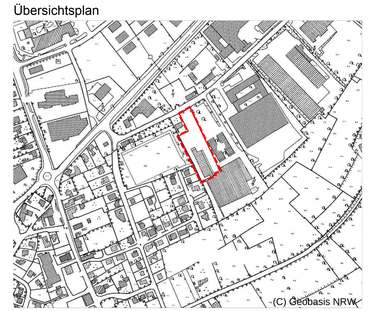
Erhalt von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Übersichtsplan



Ohne Maßstab

Stadt Monschau
5. Änderung des
Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4
„Erweiterung Gewerbegebiet"

Planungsgruppe MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.:0241/93866-0
e-mail: info@plmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

Gemarkung Imgenbroich

Flur 8

Maßstab 1: 500 im Original Stand : 03.04.2017 / 19.06.2017

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Landesbauordnung NRW** (BauO NRW) vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.).

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand _____) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Aachen, den __ . __ . ____

_____
Ö. b. V. I.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den __ . __ . ____

_____
Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom __.__.____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ einschließlich. Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Monschau, den __ . __ . ____

_____
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Monschau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den __ . __ . ____

_____
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den __ . ____

_____
Bürgermeisterin

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten
- Sortimentsliste der Stadt Monschau
- Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2017

Eine Umweltprüfung wurde gem. §13 a BauGB nicht durchgeführt.