

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 5 - 2. Änderung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO CW-Platz — Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Camping- u. Wochenendhausplatz (§ 10 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Baugrenze, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenzen
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: P öffentliche Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
  Zweckbestimmung: F Feuchtbiotop

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1 nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Rotbuchenschnitthecke, s. auch Textl. Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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)
- Nicht überbaubare Fläche des SOs, die vorwiegend der Nutzung für Verkehrszwecke dienen soll

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
   1.1 MD1 Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung
   Nicht zulässig sind:
   - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
   - Sonstige Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

   Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung.
   1.2 Sondergebiete
   1.2.1 Nutzungsabgrenzung
   Die Anlagen und Einrichtungen des Camping- und Wochenendplatzes Jonebur sind ausschließlich in den Sondergebieten der Lagekennzeichnung SO 1 und SO4 nach Maßgabe der zeichnerischen und Textlichen Festsetzungsregelung zulässig. Darüber hinausgehende Nutzungsfestsetzungen sind nicht Bestandteil des eigentlichen Camping- und Wochenendplatzes. Nutzungen, die in SO2 und SO3 zulässig sind, sind ebenfalls in SO 1 und SO4 zulässig.
   1.2.2 Zweckbestimmung
   Der Camping- und Wochenendplatz dient vorwiegend dem Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Zelten und Wochenendhäusern im Sinne der CW VO.
   1.2.3 Sondergebiete gegliederte Zweckbestimmung und Nutzung
   1.2.3.1 Das Sondergebiet SO1 dient vorwiegend der Unterbringung von Betriebswohnungen und von Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung, insbesondere auch zur Ver- und Entsorgung, des Camping- und Wochenendplatzes in den Sondergebieten SO2 bis SO4.
   Zulässig sind:
   - Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie sanitäre Anlagen, so z. B. die der Trinkwasserversorgung,
   - Waschneinrichtungen,
   - Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen,
   - Anlagen zur Einbringung von Abwässern und Fäkalien,
   - Abortanlagen
   - Abfallbehälter,
   - Fernsprechstellen und Erste-Hilfe-Station,
   - Rezeption, Kiosk und Kantine,
   - Zentraler Parkplatz,
     Höchstens zwei Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. betreiber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb des Camping- und Wochenendplatzes zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
     Anlagen für handwerklich technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der im Camping und Wochenendplatz zulässigen Anlagen,
   - *Wochenendhäuser in Leichtbauweise*

   1.2.3.2 Sondergebiet SO2
   Das Sondergebiet SO2 dient vorwiegend als Campingplatz im Sinne der Begriffsbestimmung der CW VO. Zulässig sind:
   - Wohnwagen und
   - Zelte

   1.2.3.3 Sondergebiet SO3
   Das Sondergebiet SO3 dient vorwiegend als Camping- und Wochenendplatz im Sinne der Begriffsbestimmung der CW VO. Zulässig sind:
   - Wohnwagen und
   - ~~Nicht massive, nicht fundamentierte Wochenendhäuser.~~
   - *Wochenendhäuser in Leichtbauweise*

   1.2.3.4 Sondergebiet SO4
   Das Sondergebiet SO4 dient ausschließlich als überbaubare Fläche für sanitäre Einrichtungen. Zulässig sind:
   - Anlagen der Trinkwasserversorgung,
   - Waschneinrichtungen,
   - Geschirr- und Wäschespüleinrichtungen,
   - Anlagen zur Einbringung von Abwässern und Fäkalien,
   - Abortanlagen.

   1.2.3.5 Sondergebiet SO1 bis SO3
   Zulässige gemeinsame Nutzungen:
   Zulässig sind innerhalb der bebaubaren Flächen auch solche Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und dem Nutzungszweck dienen; hierzu zählen auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, die sich insbesondere in Grundfläche und Baumasse unterordnen.
   Ausschluss von Nutzungen:
   Unzulässig sind
   - Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, wie z. B. Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos, Nacht- und Tanzlokale jeglicher Art, Diskotheken, Varietäe- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, so auch Sex-Shops und ähnliche Betriebe wie solche, die dem Verkauf von Waren dienen,
   - Nebenanlagen aller Art auf der nicht überbaubaren Fläche der Sondergebiete SO2 und SO3.

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Aufstellfläche im Sinne der CW VO in den Sondergebieten SO2 und SO3
   Zulässig sind je Zeltanlage, je Wohnwagen, je Wohnwagen einschließlich Vorzelt und je Wochenendhaus als Mindest- bis Höchstmaß
   im Sondergebiet SO2 55 70 m²
   im Sondergebiet SO3 85 100 m²
   2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
   2.2.1 Höhenlage Erdgeschoß-Fußboden
   Zulässig ist für die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens baulicher Anlagen im Dorfgebiet, Sondergebiet SO1 und der Wochenendhäuser im Sondergebiet SO3 eine Höhe, die höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegt.
   Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.
   2.2.2 Trauf- und Firsthöhe
   Zulässig ist
   - Eine Traufhöhe von höchstens 3,5 m,
   - Eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m,
   - Die gegebene Traufe und Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau

   2.2.3 Drempel
   Zulässig sind
   - Drempel bis zu einer Höhe von 0,5 m,
   - Gegebene Drempelhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

   Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Erdgeschoß-Decke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerks.

3. Dächer
   3.1 Dachneigung
   Zulässig ist eine Dachneigung für bauliche Anlagen
   - Von 35° bis 48°,
   - Von 0° bis 5° für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
   - Die Dachneigung eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

   3.2 Dachgauben

4. Einfriedungen
   Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig
   - Entlang der Grenze der Verkehrsflächen nur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreitet,
   - Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet,
   - Als Böschungsmauern, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 nicht überschreiten.

5. Grünordnerische Festsetzungen
   5.1 Hecken
   Es sind im Bereich der gekennzeichneten Heckensignaturen zur Anpflanzung einer Hecke auf einem 1,50 m breiten Streifen Rotbuchen anzupflanzen. Die Rotbuchen sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. auch nachzupflanzen. (S. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan).
   5.2 Strauchpflanzen extern
   Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche ist gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Streuobstwiese zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
   5.3 Wildgehölzstreifen
   Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ein Wildgehölzstreifen zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
   5.4 Zu erhaltende Gehölzstreifen
   In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu pflegen und zu erhalten und ggfls. bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
   5.5 Einzelbäume
   Innerhalb der als SO ausgewiesenen Flächen sind 65 Rotbuchen (Fagus sylvatica) anzupflanzen.
   5.6 Nebenbestimmungen
   Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:
   - Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden 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.

B Hinweise

1. Bodendenkmale
   Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425/ 9039-0, Fax 02425/9039-199).
   Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).
2. Bodenschutz
   Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
   Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
   Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
   Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.
3. Geologie
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
5. Artenschutzrechtliche Prüfung
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Liebert / Aledorf).
6. Externe Ausgleichsmaßnahme
   Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Parz. 284, Flur 14, Gemarkung Imgenbroich.
7. Schutz von Feuchtgebieten
   Das im Plangebiet liegende Feuchtgebiet ist einzufrieden und vor Betretung durch Menschen zu schützen.
8. *Immissionsgutachten Lärm*
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Immissionsgutachten des Büros Dr.-Ing. Szymanski & Partner vom 25. 1. 2013 / Nr. 20131371

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 11. 9. 2012 beschlossen, den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 5 - 2. Änderung gem. § 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 29.09.12 bis zum 26.10.12 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 26.10.2012
(Bürgermeisterin)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.01.13 bis zum 01.03.13 öffentlich aus.

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 II BauGB beteiligt.

Monschau, den 19.03.2013
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom 09.08.2013 bis 16.09.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungseffekt wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den 17.09.2013
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.04.2013 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 15.04.2013
(Bürgermeisterin)

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 I BauGB wurde in der Zeit vom 01.08.12 bis 03.09.12 durchgeführt.

Gleichzeitig wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB über die Planung informiert.

Monschau, den 26.10.2012
(Bürgermeisterin)

Die Planungsunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung. Die geometrische Eindeutigkeit der Baulleitplanung wird bestätigt.

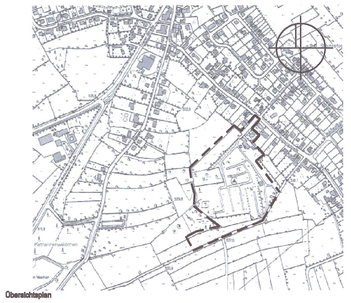
....., den .....

Rechtsgrundlagen:
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GEMEINDEORDNUNG (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666/ SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BAUORDNUNG (BauONW) für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256 / SGV NRW 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BnatSchG) In der Fassung. der Bekanntmachung vom 12. 3. 1997 (BGBl I S. 680) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
WASSERGESETZ (WG) für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)

Anlagen:
1. Begründung mit Anlagen
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

KRINGS
Architektur + Stadtplanung
Hammerstrasse 11 52152 Simmerath



Übersichtsplan

Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 5 - 2. Änderung

"Campingplatz "Zum Jone-Bur" Erweiterung

Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Flurstücke 33 u. a.

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

09. 04. 2013