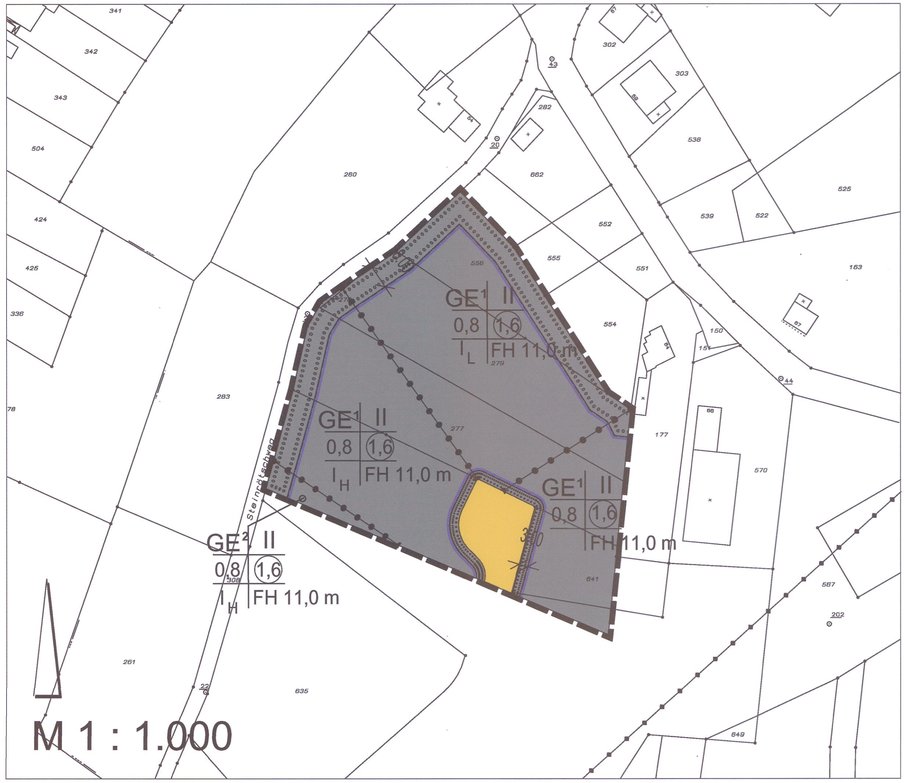
STADT MONSCHAU

B-Plan Imgenbroich / Konzen Nr. 9 / 2. Änderung "Verkürzung Erschließungsstraße"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete zoniert gem. Abstandserlaß (s. Textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. FH 11,0 m — max. First-/Gesamthöhe über derzeitigem Geländeniveau

z.B. II — max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

I_H Textl. Festsetzungen für den Immisionsschutz

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbegebiete nach § 8 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 RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlaß") vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02.Juli 1998) - nicht zulässig:

GE1: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII (Nr. 1 - 212)
und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

GE2: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 191)
und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In der Nutzungszonen GE1 - GE2 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 GE1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII bzw. in der Nutzungszone GE2 Betriebsarten der Abstandsklassen VI), wenn der fachgutachterliche Nachweis 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 Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Einschränkungen des Einzelhandels

Die gem. §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige 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 Galanteriewaren (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 40-47)
- 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)
- Tafel-, Küchen- u.ä. 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. 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.

1.3. Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach § 8 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:
tagsüber 65 dB(A)
nachts 60 dB(A)
Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.4 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig.** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes **nicht zulässig** sind.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind bei einer Breite von **8 m** auf der gesamten Länge fünfreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1x1 m. Innerhalb der so festgesetzten Flächen ist im Abstand von maximal 15 m ein Laubbaum gemäß Artenliste 1 in die Mittelreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 15 Jahren zulässig. Eine Mahd der Bodenvegetation ist maximal einmal jährlich nicht vor dem 1. Juli zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Ausgenommen von diesem Verbot sind die unter Pkt. 2.2 festgesetzten Pflanzstreifen und Straßenbäume. Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist entlang der Außengrenzen der Pflanzstreifen ein Schutzzaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Planstraßen sind bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 in einem mittleren Abstand von maximal 30 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind auf der gesamten Länge Laubgehölze gemäß Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand, gemessen in Längsrichtung, beträgt maximal 0,5 m.
In den Flächen sind zulässig:
Grundstückszu- und abfahrten
Grundstückszu- und abfahrten sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe eine Breite von 7 m je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Entwässerungsgräben und sonstige Entwässerungsanlagen
Ver- und Entsorgungsanlagen

Sicherheitseinfriedungen:
In den Pflanzzonen sind Sicherheitseinfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m zulässig. Die Sicherheitseinfriedung ist jeweils hinter der Heckenpflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen. Ausgenommen von der grundstücksinnenseitigen Anordnung sind Einzäunungen zum Schutz der Bepflanzungen.

Pflanzlisten:

Artenliste 1: Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Roterle
Betula pendula Sandbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Artenliste 2: Sträucher
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Cytisua scorparius Besenginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Populus tremula Zitterpappel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Salix aurita Öhrchenweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Pflanzqualität Bäume: Heister, 2x verpflanzt,
Pflanzhöhe mind. 200 cm
Bei Straßenbäumen: Hochstamm,
3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt,
ohne Ballen, Höhe mind. 100-150 cm

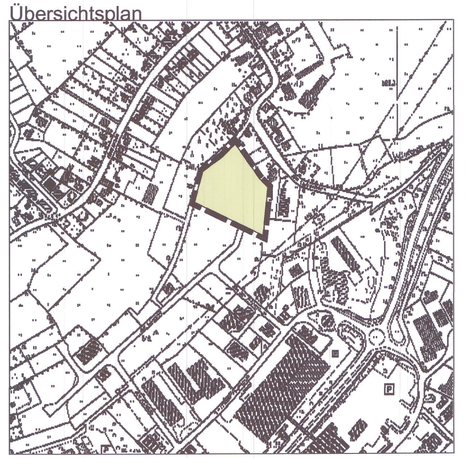
3. IMMISSIONSSCHUTZ

In den Baugebieten, die mit IH festgesetzt sind, sind Gebäudeöffnungen wie z. B. Tore, Türen, öffenbare Fenster und Lüftungseinrichtungen in den Wänden mit einer möglichen Sichtbeziehung (Ausrichtung) zur Heerstraße nicht zulässig.
In den Baugebieten, die mit IL festgesetzt sind, sind Gebäudeöffnungen wie z. B. Tore, Türen, öffenbare Fenster und Lüftungseinrichtungen in den Wänden mit einer möglichen Sichtbeziehung (Ausrichtung) zur Straße „Am Lutterbach" nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen abgesehen werden, falls z. B. durch vorgelagerte Gebäude eine ungehinderte Schallausbreitung, ausgehend von den Gebäudeöffnungen der Wand und der jeweiligen Straße unterbrochen wird.

HINWEISE:

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch ein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

Übersichtsplan



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 14.07.1994 (GV 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 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), berichtigt am 09.05.2000, GV NRW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

Stand der Planunterlage:

Aachen, den .....

(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 31.10.2006 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich/Konzen Nr. 9 im vereinfachten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 20.11. bis zum 20.12.2006 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.
Monschau, den 21.12.2006

(Bürgermeister)

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11.2006 bis zum 20.12.2006.

Zeitgleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Monschau, den 21.12.2006

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Monschau hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich/Konzen Nr. 9 in seiner Sitzung am 27.03.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 28.03.2007

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.04.2007 bis zum 05.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde die Bebauungsplanänderung wirksam.

Monschau, den .....

(Bürgermeister)