

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

II — max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Sportplatz

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

I_H — Textl. Festsetzungen für den Immisionsschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW in Nutzungszonen gegliedert. In dem Gewerbegebiet 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

In der Nutzungszone GE1 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z. *B. Betriebsarten der Abstandsklassen VII)*, 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 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. 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.

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 - mit Ausnahme der Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen - sind bei einer Breite von **3 m** auf der gesamten Länge einreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind bei einer Breite von **5 m** auf der gesamten Länge dreireihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1x1 m.
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.
Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist entlang der Außengrenzen der Pflanzstreifen ein Schutzzaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

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: 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

* Dürfen nicht im Schutzstreifen für Hochspannungsleitung gepflanzt werden

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.
Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen abgesehen werden, falls z. B. durch vorgelagere Gebäude eine ungehinderte Schallausbreitung, ausgehend von den Gebäudeöffnungen der Wand und der jeweiligen Straße unterbrochen wird.

4. Öffentliche Grünflächen / Zweckbestimmung Sportplatzgelände

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung Sportplatz, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, die der Nutzung des Sportplatzes dienen, allgemein zulässig.

Hinweis:
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.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) 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.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlagen: November 2005

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

.....
Dipl.-Ing. W. Leisse
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 31.05.06 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde vom 03.04.06 bis 03.05.06 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den 04.05.2006

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am/vom 03.04.06 bis 03.05.06
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 03.04.06 bis 03.05.06

Monschau, den 04.05.2006

.....
Bürgermeister

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuß der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 20.06.06 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 10.07.06 bis 10.08.06 öffentlich ausgelegen.

Monschau, den 11.08.2006

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Monschau hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 05.09.06 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 18.10. bis 18.10. öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.
Monschau, den 19.10.2006

.....
Bürgermeister

STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich / Konzen Nr. 9, 3. Änderung - Sportpark -

STAND: 24. Mai 2006

ORIGINAL
Stadt Monschau