STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich / Konzen Nr. 9, 4. Änderung "Trafostation"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
   - GE — Gewerbegebiete
   - z. B. GE^2 — Gebietsgliederung siehe textl. Festsetzungen
2. Maß der baulichen Nutzung
   - z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - z.B. (2,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
   - z.B. FH 4,0 m — max. First-/Gesamthöhe über derzeitigem Geländeniveau
   - z.B. II — max. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenzen
   - Baugrenze
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - 110 kV-Hochspannungsleitung oberirdisch
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
   - Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Flächen Schutzstreifen kV-Zone
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Rechtsplan
- Begründung
- Textliche Festsetzungen

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 dem Gewerbegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MWV "Abstandserlaß") vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02.Juli 1998) - nicht zulässig:

GE2: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 151)
und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

GE3: Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (Nr. 1 - 183)
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 GE2 Betriebsarten der Abstandsklassen VI bzw. in der Nutzungszone GE3 Betriebsarten der Abstandsklassen V), wenn der fachgutachtliche 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 Abkürzung 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 03-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 212, 214, 216)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 381, 382), einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 52,51)
- Papier, Papierwaren, Schreibwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Drucksachen (ausgenommen Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Basteleien (WB 852, 853, 855-859)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Holz- und Kohlegeräte, Kohl- und Gehrenöfen, Waasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 67)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
- Gebrauchteraren 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, ausgegahm:

tagsüber 65 dB(A)
nachts 60 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauantragsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.4 Nutzungsbeschränkungen 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 sind festgesetzt, daß Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes **nicht zulässig** sind.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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.

Erholungsanlagen und sonstige Erholungseinrichtungen

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 Rotaile
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 Haisel
Crataegus monogyna Weißdorn
Cytisus scoparius Besenginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Populus tremula Zitterpappel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Salix aurita Ohrchenweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Wieser-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

HINWEISE:

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. befgtindenden 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 beutechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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.
Gemeindeordnung (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 09.08.2000, GV NRW S. 452), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 619), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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

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

.....
(Vermessungsamt der Städte/Region Aachen)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 20.09.2011 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich / Konzen Nr. 9 im beschleunigten Verfahren gem. § 2 I.Vm. § 13 a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 06.10.11 bis zum 09.11.11 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 07.11.2011

(Bürgermeisterin)

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB 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 04.11.11 bis zum 04.11.11

Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den 07.11.2011

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 13.12.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 14.12.2011

(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 21.01.12 bis 09.02.12 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den 06.02.2012

(Bürgermeisterin)