STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 16 / 2. Änderung "Einhausung"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1 — Gewerbegebiet GE1 (Gebietsgliederung s. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,8 — Grundflächenzahl

z. B. 1,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

z. B. II — max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

C — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Kennzeichnung der Teilflächen: siehe textl. Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW - V 3-8804.25.1 ("Abstandserlass NRW") vom 06.06.2007 - **nicht zulässig**:

GE1: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII (Nr. 1 - 212)

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen können im Einzelfall auch Betriebsarten größerer Abstände der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn der fachgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen, Filteranlagen 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.

Bei der Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet handelt, darf der Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten um eine Abstandsklasse verringert werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne der §§ 5 und 6 BauNVO, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, sind allgemein zulässig.

1.1.2 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

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

1.1.3 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:

Für GE-Gebiete: tagsüber 65 dB(A), nachts 60 dB(A)

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

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind jedoch zulässig:

- Sicherheitseinfriedungen, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. Die Sicherheitseinfriedung ist jeweils hinter der Bepflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen. Ausgenommen von der grundstücksinnenseitigen Anordnung sind Einzäunungen zum Schutz der Bepflanzungen.
- Grundstückszu- und -abfahrten innerhalb der mit C gekennzeichneten Flächen, wenn sie in ihrer Summe eine Breite von 14 m je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3. Begrenzung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke darf eine maximale Höhe von 0,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 12,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25,0 m zulässig für Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Aufriss eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4. Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind zulässig. Die maximale Höhe der Aufschüttungen darf die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden höchstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgeblich ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser entlang der Straße „Hengstbrüchelchen" und „Trierer Straße" müssen die Anschüttungen in einem Böschungsverhältnis von nicht steiler als 1:3 bis zur Grundstücksgrenze in das vorhandene Gelände übergehen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Schnitthecken (Teilflächen C)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit C gekennzeichneten Flächen entlang der Erschließungsstraße sind Schnitthecken gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind 5 Heckenpflanzen pro lfd. Meter zu setzen. In einer Breite jeweils 0,5 m beidseitig der Heckenpflanzung ist jegliche Oberflächenbefestigung /-versiegelung unzulässig. Zulässig ist die Unterbrechung der Pflanzung für Grundstückszu- und -abfahrten, wenn sie in ihrer Summe eine Breite von 14 m je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme durchzuführen!

Festsetzung zu Pflegemaßnahmen:

Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt.

Pflanzenliste 1

Fagus sylvatica Rotbuche

- Heckenpflanzen, 2 * verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm
- Hochstammbaum, 3 * verpflanzt, mit Ballen, StU 10 - 12

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Die unbelasteten Niederschlagswässer der Dach- und versiegelten Freiflächen müssen vor Ort versickert, verrieselt oder über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Hengstbrüchelchen abgeleitet werden. Bei der Entwässerung sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV - IV-9 031 001 2104 vom 26.05.2004 zu beachten.

7. Gewässerschutz

In den Baugebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen **nicht zulässig:**

- Lagerung, Abfüllen und Umschlag wassergefährdender Stoffe i.S. des § 19 g WHG innerhalb von Flächen, Anlagen und Einrichtungen, die der natürlichen Witterung ausgesetzt sind.
- Flächen mit großen Tieransammlungen, die der natürlichen Witterung ausgesetzt sind.
- Flächen zur Lagerung und Zwischenlagerung industrieller und gewerblicher Reststoffe und Nebenprodukte, von Recyclingmaterial, Asche, Abfälle, die der natürlichen Witterung ausgesetzt sind.
- Sonstige Nutzungen, die aufgrund der verursachten besonderen Verschmutzung nicht für eine Niederschlagswasserversickerung oder Einleitung in einen Regenwasserkanal in Frage kommen und einer Abwasserbehandlung bedürfen.

8. Bodenschutzmaßnahmen

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.

HINWEISE:

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Maßnahmen ist zu beachten.

Bodenschutz

Der wegen seiner Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auffüllungen

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 -uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen in Verbindung mit § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m² auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), 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.

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 08.05.2000, GV NRW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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

Stand der Planunterlage: .....

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

.....

(Vermessungsamt der StädteRegion Aachen)

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 24.01.10 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 16 im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 30.10.10 bis zum 25.01.11 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 14.02.2011

(Bürgermeisterin)

Gem. § 13 a Abs. 2 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 20.12.10 bis zum 28.01.2011

Zeitgleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den 14.02.2011

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.04.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 03.05.2011

(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 11.07.11 bis 15.08.11 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den 29.08.2011

(Bürgermeisterin)

Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung