STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich / Konzen Nr. 6, 11. Änderung "Baugrenze Karweg"



Legende

Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiete

z. B. GI 4 — Gebietsgliederung siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

9,0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Textliche Festsetzungen

1.1 Gebietsgliederung
Das Industriegebiet nach § 9 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. Im 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:

Nutzungszone GI3: Betriebsarten der Abstandsklassen I – V (Nr. 1 - 153) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone GI4: Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV (Nr. 1 - 78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen GI3 und GI4 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 GI3 Betriebsarten der Abstandsklasse V bzw. in der Nutzungszone GI4 Betriebsarten der Abstandsklassen IV), 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 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2.1 In den Industriegebieten sind Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Industriegebietes nicht zulässig sind.

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 GI-Gebiete: tagsüber 70 dB(A) nachts 70 dB(A)
Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.4 Einschränkungen des Einzelhandels
Die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe uns 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.

2. Garagen und Nebenanlagen
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.
- Zufahrten und Zugänge entlang der Erschließungsstraßen, mit Ausnahme der L 246.
- befestigte Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Sichtfeldes „S", jedoch keine Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Weiterhin sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, sofern sie das erforderliche Sichtfeld nicht beeinträchtigen.

3. Höhenlage baulicher Anlagen
Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoss-Fussbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25,0 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Auffläß eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind mit den in der Pflanzliste genannten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

PFLANZLISTE
EINZELGEHÖLZE / BAUMREIHE

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Salix viminalis	Korbweide
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Ulme

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10 - 12 cm, Stammumfang Alleebäume mind. 12-14 cm
- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiß zu schützen.

FREIWACHSENDE WILDSTRAUCHHECKE

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
*Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
*Ilex aquifolium	Stechpalme
*Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
*Rhamnus frangula	Faulbaum
*Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
*Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
*Taxus baccata	Eibe

Qualität: 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen
- Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 m x 1,0 m einzuhalten
- Die Pflanzung ist ggf. vor Verbiß durch Weidevieh zu schützen (ortsüblicher Weidezaun)
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1-2 mal zu mähen.
- Die mit * gekennzeichneten Straucharten sind giftig und nicht für Standorte empfehlenswert, an denen sich kleinere Kinder zeitweise ohne Aufsicht aufhalten.

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.

5. Brückenbauwerk über die ehemalige B 399 (Karweg)
5.1 Um den Brückenkopf weitgehend zu verdecken, sind zusätzlich zu den Festsetzungen gemäß § Abs. 1 Nr. 25 a BauGB insgesamt 20 bodenständige Laubbäume (Traubeneiche, Bergahorn, Wildkirsche, Gem. Esche; Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm) beiderseits der Brücke innerhalb des Pflanzstreifens zu pflanzen. Mindestabstand der Baumpflanzungen untereinander = 8 m.
5.2 Unterhalb der Brücke sind die Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Pflanzung schattenverträglicher Sträucher (Ilex, Schneeball, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Hartriegel) fortzusetzen.

6. Gewässerschutzstreifen
Entlang vorhandener Gewässer ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung von Bebauung freizuhalten.

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 09.05.2000, 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.

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

.....
(Vermessungsamt des Kreises Aachen)

Der Bau- und Denkmalpflegeausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 01.04.2009 beschlossen, die 11. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich / Konzen Nr. 4 im vereinfachten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 20.04.09 bis zum 20.05.2009 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 25.05.2009

.....
(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 20.04.09 bis zum 20.05.2009

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

Monschau, den 25.05.2009

.....
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Monschau hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 23.06.09 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 24.06.2009

.....
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 04.09.09 bis 08.09.09 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den 7.9.09

.....
(Bürgermeister)