Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 4 - Monschau-Imgenbroich

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.197o (GV. NW S. 292) in Verbindung mit der Bauordnung NW vom 15.7.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Gliederung der Baugebiete und Maß der baulichen Nutzung.

1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO_1 ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig.
Die Geschoßfläche darf 4.5oo m² nicht überschreiten.
Unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschoß) sind technische Betriebsanlagen (z.B. Versorgungsanlagen, Feuerstellen, Aufzug) zulässig. Unzulässig sind insbesondere Verkaufs- und Lagerräume.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO_2 ist nur ein Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien zulässig.
Die Geschoßfläche darf 1.ooo m² nicht überschreiten.
Unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschoß) sind technische Betriebsanlagen (z.B. Versorgungsanlagen, Feuerstellen, Aufzug) zulässig. Unzulässig sind insbesondere Verkaufs- und Lagerräume.

1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur zulässig:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke.

1.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe.
Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen allgemein zulässig.

1.5 Außerdem sind innerhalb der Sondergebiete SO_1 und SO_2 sowie innerhalb des Gewerbegebietes je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen und Bepflanzungen.

2.1 Auf den Teilflächen B, C, D, E und F der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
In den Teilflächen C sind ausnahmsweise zulässig:
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern bis o,2 m über bergseitiger Geländehöhe, allgemeine Zufahrten (Zugänge) und einzelne Stellplätze, die keine direkte Zufahrt (Öffnung) zur Verkehrsfläche haben.
In den Teilflächen B sind ausnahmsweise zulässig:
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen.
In den Teilflächen D sind innerhalb des Sondergebietes ausnahmsweise zulässig:
Höchstens vier Öffnungen (Durchgänge) von je 6,oo m Breite zur Erschließung des Parkplatzes.
In den Teilflächen F sind innerhalb jeder Teilfläche ausnahmsweise zulässig:
Höchstens zwei Öffnungen (Durchfahrt) von je 1o,oo m Breite und Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen über Bepflanzungen und deren Erhaltung.

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches "C" der nicht überbaubaren Flächen sind Grünflächen anzulegen und mit Sträuchern bis zu o,6o m Höhe zu bepflanzen. Ausnahmsweise können höhere Sträucher und Bäume angepflanzt werden, wenn die Anfahrsichtweite gem. RAST eingehalten wird.

3.2 Innerhalb der Geltungsbereiche "B", "D", "E" und "F" der nicht überbaubaren Flächen sind nur die in der Anlage 1 Nummern 1 - 25 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig.
Die jeweils zulässigen Pflanzenarten sind in beliebigen Anteilen, jedoch ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet, in lückenloser, geschlossener Form in ökologisch sinnvoller hoher Dichte anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; deren natürlicher Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen.
Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von diesen überlagernden Nutzungsfestsetzungen der Ziffer 3 unberührt.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen.

4.1 Imitation von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden nicht zulässig.

4.2 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen zulässig.

4.3 Abweichend von der festgesetzten Dachneigung ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

4.4 Immissionsschutzmaßnahmen

4.4.1 Entlang der Süd-West-Seite des Sondergebietes wird eine Schallschutzwand überlappend mit den vorgesehenen Baukörpern im SO-Gebiet 1 und im SO-Gebiet 2 mit einer Mindesthöhe von 6 m errichtet. Im Bereich des SO-Gebietes 1 ist die Schallschutzwand bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze, also bis zur Grenze des SO-Gebietes zu errichten. Diese Schallschutzwand ist auf der südöstlichen Grundstücksgrenze des SO-Gebietes fortzusetzen.
Im Bereich des SO-Gebietes 2 ist die Schallschutzwand über das Nordwestende der Wand des Warenhauses 2 hinaus mit einer Länge von mindestens 3o m zu errichten.

4.4.2 Türen, Tore + zu öffnende Fenster dürfen in den Südwestseiten im Gebäude im SO-Gebiet 2 und im SO-Gebiet 1 nicht errichtet werden.

4.4.3 Technische Anlagen, die Geräusche verursachen, dürfen nur zwischen Hallenmitte und Nordostwand des Gebäudes im SO-Gebiet 1 errichtet werden. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn durch Gutachten eines amtlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß der Schalleistungspegel dieser technischen Anlage Lw $\leq$ 8o dB(A) ist.

4.4.4 Für die technischen Anlagen des Warenhauses im SO-Gebiet 2 wird ein zulässiger Schalleistungspegel von Lw $\leq$ 63 dB(A) festgesetzt.

4.4.5 Ausnahmen von den Festsetzungen unter Ziffer 4.4 können zugelassen werden, wenn durch schallschutztechnische Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß die geplanten Vorhaben an der Nordgrenze des Wohngebietes ca. 5 m von der westlichen Grundstücksgrenze der Sondergebiete und an der rückwärtigen Front des Hauses Frohnepfad Nr. 5 die Immissionsrichtwerte von 4o dB(A) während der Nacht und 55 dB(A) tagsüber, ermittelt nach den VdI-Richtlinien 2o58, nicht überschreiten.

5. Entlang der Grundstücksgrenze der SO-Gebiete zum WA-Gebiet ist die bereits bestehende Hecke zu erhalten. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens wird auf 3 m festgesetzt.

Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4
Monschau-Imgenbroich

Lfd.Nr.	Pflanzenarten
1	Feldahorn
2	Bergahorn
3	Schwarzpappel
4	Birken
5	Stieleiche
6	Eberesche
7	Hainbuche
8	Schwedische Mehlbirne
9	Traubenkirsche
1o	Japanlärche
11	Roteiche
12	Immergrüner Liguster
13	Weißdorn
14	Sanddorn
15	Spindelbaum
16	Pfaffenhütchen
17	Schwarzer Holunder
18	Traubenholunder
19	Haselnuß
2o	Wildrosen
21	Kornelkirsche
22	Hartriegel
23	Sandbirke
24	Japanische Birken
25	Rotbuche