# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IMGENBROICH NR. 12
## "SAMMELHINWEISANLAGE KREISVERKEHR"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 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,
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes v. 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung,
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBI. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBI. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

**Ziffern 1 - 7 der textlichen Festsetzungen bleiben unverändert**

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandelsbetrieb'.

Zulässig sind Einzelhandel mit maximal 1000 m² Verkaufsfläche mit mindestens 80% nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß Einzelhandelserlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport u.a. vom 07.05.1996:
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe beträgt für das Sondergebiet 556,80 m über NN, für das Mischgebiet 558,10 m über NN.

Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe, die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen und der Bezugshöhe. Zulässig ist:

1. für eingeschossige Gebäude innerhalb des SO eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m
2. für zweigeschossige Gebäude innerhalb des MI eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 11,00 m.

**3. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Einfriedungen in den mit A, B und C gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

**4. Anschluss an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss des ‚Sonstigen Sondergebietes' an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Behelfszufahrt ‚Einfahrt 1'. Nach Fertigstellung der K 16 n und der einmündenden städtischen Straße erfolgt der Anschluss über die ‚Einfahrt 2'. Die ‚Einfahrt 1' ist nach Aufgabe entsprechend den mit C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der mit 1 im Kreis festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Lärmquelle zugewandten Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R_{w',res} \geq 40$ dB, von Büroräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R_{w',res} \geq 35$ dB auszustatten. Aufenthalts- und Büroräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

**6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

*Einzelbaumerhalt*
Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich entsprechend der gesam-ten Kronentraufflächе sind jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Wege oder Parkplatzflächen im Kronentraufbereich sind in wassergebundenem Belag oder mit Sickerpflaster herzustellen. Während der gesamten Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten. Bei Ausfall eines zu erhaltenden Baumes ist auf demselben Grundstück ein neuer hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

*Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen*
Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufflächе angrenzender Bäume jegliche Oberflächenversiegelung untersagt. Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich und der Kronenbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Gehölzpflanzungen*
Die mit B und D gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit bodenständigen Gehölzen gemäß Artenliste 2 im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze sind einzubinden. Die Gehölzflächen sind in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der Pflanzung mindestens 4x im Jahr zu mähen und in Abhängigkeit von der Witterung zu wässern.

*Einzelbaumpflanzungen*
Innerhalb der mit D gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 3 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Sondergebietes sind auf den festgesetzten Standorten insgesamt 6 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

*Schnitthecken*
Auf den mit C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 mit mindestens 3 Gehölzen je lfdm. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthecken sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu schneiden.

*Rasen / Bodendeckerpflanzungen*
Auf den mit C gekennzeichneten Flächen sind die Flächen, die nicht von Schnitthecken beansprucht werden, mit Rasenflächen / Bodendeckerpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer Breite von 1.50 m kann ein querender Fußgängerweg angelegt werden.

*Begrünung Lärmschutzwand*
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist straßenseitig mit Kletterpflanzen der Artenliste 4 mit mindestens 4 Gehölzen je lfdm. zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## GEÄNDERTE FESTSETZUNG

**8. Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Privaten Grünfläche, die unmittelbar an den Kreisverkehr grenzt, ist die Errichtung von zwei Sammelhinweisanlagen (Lichtwerbetafel) für die Einzelwerbung Gewerbetreibender sowie Veranstaltungshinweise und -informationen zulässig.

## ARTENLISTEN

**Artenliste 1:**
**Laubbäume**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Pflanzqualität:
Hochstamm, m.B., mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20

**Artenliste 2:**
**Strauchgehölze für Gehölzpflanzungen**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Salix caprea | Salweide |

Pflanzqualität:
Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, o.B., Höhe mind. 100-150 cm

**Artenliste 3:**
**Strauchgehölze für Schnitthecken**

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica(Heckenpflanze) | Rotbuche |

Pflanzqualität:
Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm

**Artenliste 4:**
**Kletterpflanzen**

| | |
|---|---|
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber |
| Lonicera heckrottii | Geißschlinge |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein, selbstklimmend |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |

Pflanzqualität:
Strauch, mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm

**Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 23.06.2009 als Satzung beschlossen.**

Monschau, den 24.06.2009

Bürgermeister