Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich/Konzen Nr. 9 - Verkürzung Erschließungsstraße -

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 den Gewerbe- und Industriegebieten 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**:

GE_1: Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII (Nr. 1 - 212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

GE_2: Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI (Nr. 1 - 191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In der Nutzungszonen GE_1 – GE_2 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 GE_1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII bzw. in der Nutzungszone GE_2 Betriebsarten der Abstandsklassen VI)*, 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 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 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.

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:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	60 dB(A)

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

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

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind bei einer Breite von **8 m** auf der gesamten Länge fünfreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1x1 m.
Innerhalb der so festgesetzten Flächen ist im Abstand von maximal 15 m ein Laubbaum gemäß Artenliste 1 in die Mittelreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 15 Jahren zulässig. Eine Mahd der Bodenvegetation ist maximal einmal jährlich nicht vor dem 1. Juli zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Ausgenommen von diesem Verbot sind die unter Pkt. 2.2 festgesetzten Pflanzstreifen und Straßenbäume.

Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist entlang der Außengrenzen der Pflanzstreifen ein Schutzzaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

2.2 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.

Entwässerungsgräben und sonstige Entwässerungsanlagen

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	Roterle
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

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt,
Pflanzhöhe mind. 200 cm
Bei Straßenbäumen: Hochstamm,
3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm

Artenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisua scorparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt,
ohne Ballen, Höhe mind. 100-150 cm

3. Immissionsschutz

In den Baugebieten, die mit I_H festgesetzt sind, sind Gebäudeöffnungen wie z. B. Tore, Türen, öffenbare Fenster und Lüftungseinrichtungen in den Wänden mit einer möglichen Sichtbeziehung (Ausrichtung) zur Heerstraße nicht zulässig.

In den Baugebieten, die mit I_L festgesetzt sind, sind Gebäudeöffnungen wie z. B. Tore, Türen, öffenbare Fenster und Lüftungseinrichtungen in den Wänden mit einer möglichen Sichtbeziehung (Ausrichtung) zur Straße „Am Lutterbach" nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen abgesehen werden, falls z. B. durch vorgelagerte Gebäude eine ungehinderte Schallausbreitung, ausgehend von den Gebäudeöffnungen der Wand und der jeweiligen Straße unterbrochen wird.

Hinweise:

Grundwasserstand
Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden 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.

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

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 27.03.2007 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 28.03.2007

Der Bürgermeister

STADT MONSCHAU