Stadt Monschau

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6
13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO wird gem. § 1 Abs. 4 Bau NVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In der festgesetzten Nutzungszone 1 (GE 1) sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

In der Nutzungszone 1 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste (in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII) oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden 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 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbetriebe aller Art nicht zulässig

- Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste.

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 Grö0e von 100 m² nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 Bau NVO sind Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO 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 50 dB(A)

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

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	**Bezeichnung**	**WZ**	**Bezeichnung**
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		**nicht-zentrenrelevante Sortimente**	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u .a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, 2010

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 Bau NVO 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

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,5 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, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Aufriss eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind mit Rotbuchenschnitthecken (Fagus sylvatica), mindestens 3 Pflanzen je laufenden Meter, Qualität: 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Höhe mindestens 80-100 cm zu bepflanzen.

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 Anwuchs-Phase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

B HINWEISE

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

2. Umgang mit Abwasser

Das anfallende Abwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

3. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

4. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R= Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.

5. Satzung über Werbeanlagen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanäderung gilt eine Satzung über Werbeanlagen.

6. Externer Ausgleich

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme, die über das Öko-Konto eines privaten Grundstückseigentümers ausgeglichen wird.
Der zu diesem Bebauungsplan gehörende Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat einen Wert von 5451 Biotopwertpunkten nach der Berechnungsgrundlage“ Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW ermittelt, die von dem Biotopwertpunkte-Konto nach Umsetzung der Planung abzubuchen sind (16.353 Ökopunkte nach Sporbeck). Der Nachweis ist der Städteregion Aachen in schriftlicher Form vorzulegen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag, der die zum Bebauungsplan gehörenden externen Maßnahmen absichert.

8. Verkehrssicherheit

Im Bereich der Anbindung an die B 258 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 im Bereich er Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.
An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
Nachzuweisen sind Sichtfelder für: - die Haltesicht
- die Anfahrtssicht sowie für
- Überquerungsstellen
Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Der Rat der Stadt Monschau hat diese textlichen Festsetzungen zusammen mit dem zugehörigen Rechtsplan am 24.02.2015 als Satzung beschlossen.

Monschau, den 21.04.2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin