



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22

„Einkaufszentrum“

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

ENTWURF



STADT MONSCHAU IMGENBROICH BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „EINKAUFSZENTRUM“	1
I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
III HINWEISE	7



I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO), gegliedert nach der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“

1. Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren.

2. Zulässig sind:

- a. Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.800 m² und max. 2.180 m².
- b. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums
 - Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1000 m² bis insgesamt max. 1.480 m² Verkaufsfläche
 - Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m² Verkaufsfläche
- c. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes sind nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.2) zulässig.
- d. den Einkaufszentren zugehörige Büro- und Verwaltungsnutzungen.

3. Allgemein zulässig sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren und Fitness-Center“

1. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Einkaufszentren und Fitness-Centern.

2. Zulässig sind:

- a. Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.200 m² und max. 1.450 m².
- b. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums
 - Elektrofachmärkte mit insgesamt max. 1.000 m² Verkaufsfläche
 - Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt max. 400 m² Verkaufsfläche
 - Backshops mit Cafés mit insgesamt max. 50 m² Verkaufsfläche



- c. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes sind nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.2) zulässig.
- d. Nutzungen nach Ziff. 2a, 2b und 2c nur im Erdgeschoss
- e. Fitness-Center
- f. den Einkaufszentren und Fitness-Centern zugehörige Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen

3. Allgemein zulässig sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

1.2 Sortimentsliste

Für die Stadt Monschau sind hinsichtlich der Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche folgende Sortimente als nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente abgegrenzt:



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. Drechslereien, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den 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		

Fortsetzung

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			

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb des Baugebietes darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über NHN nicht überschreiten.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,0 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

3 Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Hinweis: Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ ermöglicht wird, wird durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan selbst (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB) sowie durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ausgeglichen. Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan bestimmt.

4.1 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die hervorgehenden Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 2,0 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

4.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

Randeingrünung Plangebiet

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind auf einer Fläche von mind. 1.371 m² standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenvorschlagsliste 1 (siehe Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind insgesamt 21 Stück Laubbäume (davon gemäß Plandarstellung: 14 Stück innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zur Randeingrünung, 7 Stück innerhalb der geplanten Stellplatzanlage) gemäß Pflanzenvorschlagsliste 2 (siehe Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von den in der Plandarstellung mit Planzeichen festgesetzten Baumstandorten darf im Rahmen der Planumsetzung jeweils um bis zu 15 m abgewichen werden.

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage zu gewährleisten, sind diese Bäume in Baumschutzrost und -gitter, Mindestdurchmesser 1,60 m zu stellen und dauerhaft vor Überfahren zu schützen.

Heckenpflanzungen

Im Bereich der Plangebietsgrenzen sind innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen Buchenhecken mit Durchwachser gemäß Pflanzenvorschlagsliste 3 (siehe Hinweise) auf einer Länge von mind. 360,0 lfdm herzustellen. Die Durchwachser sind im Abstand von ca. 8,0 m zu versetzen.

Die Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ darf für die Anlage von max. 2 Zu-/Abfahrten von der Straße Auf Beuel auf einer Breite von max. 6,50 m je Zu/Abfahrt unterbrochen werden.

Wasserdurchlässige Befestigung

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans (Hinweis: in der zentralen Achse des geplanten Parkplatzes) ist ein Bereich mit wasser-

durchlässigen Rasengittersteinen in einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Gesamtlänge von mind. 104 lfdm anzulegen.

Fassadenbegrünung

Die mit o o o **Fb** o o o in der Planzeichnung gekennzeichnete, parallel hierzu oder in einem Winkel von 90 Grad zu dieser Kennzeichnung stehende Fassade ist auf einer Länge von mind. 60 m flächen- und dauerhaft mit einer lückenlosen, geschlossenen und standortgerechten Bepflanzung zu begrünen. Verglaste Flächen sowie Gebäudeöffnungen (Fenster, Zu/-Ausgänge) sind hiervon ausgenommen. Die Pflanzenvorschlagsliste 4 (siehe Hinweise) ist zu beachten.

4.3 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen gemäß Ziff. 4.1 und 4.2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichartig zu ersetzen.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche Außenlärmpegel L_a (dB) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung dargestellt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in einem Abstand von 1 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2 Sonnenkollektoren, Photovoltaik

Sonnenkollektoren, Solarzellen sowie Photovoltaikanlagen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

3 Gründächer

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist die extensive und intensive Begrünung von Flachdächern (0 – 6° Neigung) und flachgeneigten Dächern (bis 15° Neigung) grundsätzlich zulässig.

III Hinweise

1 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R. Die DIN 4149:2005-04: „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, Normenausschuss im Bauwesen (NABau) im DIN - April 2005, Berlin, ist zu beachten.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2 Baugrund

In dem Plangebiet sind Braunerden aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm (feinsandiger und toniger Schluff) vorherrschend.

3 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. 2,50 m unter Gelände liegt. Daher sind besondere Anforderungen an die Bauausführung zu beachten:

- dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig
- Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse ausgeführt werden.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

4 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5 Bodendenkmale

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

6 Hinweis Wehrbereichsverwaltung

Höhe baulicher Anlagen

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.

7 Artenschutz

Der Artenschutzrechtliche bedeutsame Eingriff, der mit Realisierung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ ermöglicht wird, wird durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz

Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss

Die Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erlaubt.

Die Abbrucharbeiten von Gebäuden (hier an der Trierer Straße) sind nur zwischen Ende Oktober und Ende März zulässig. Die fachgerechte Schadstoffbeseitigung oder sonstige Vorleistungen zum Abbruch, die dem üblichen Maß einer Alltagsstörung (z.B. Wohnnutzung) entsprechen, können auch außerhalb der genannten Frist durchgeführt werden. Im Zweifelsfall ist eine ökologische Baubegleitung zu Rate zu ziehen.

Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung

Zwischen Oktober und Februar könnten sich Fledermäuse im Winterquartier in den Baumhöhlen aufhalten. Daher sind alle Baumhöhlen ca. zwei bis drei Wochen vor der Rodung zu kontrollieren.

Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Baumhöhlen und Spalten sind zu kontrollieren

Minimierungsmaßnahme Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind Maßnahmen zu ergreifen, die (hier) insbesondere eine Durchsicht verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichen Floatglas zu verwenden – max. 8 % Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) vorzusehen.

Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Bau- und anlagenbedingte Lichtemissionen bei der Außenbeleuchtung sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Für die nächtliche Beleuchtung der Straßen und der Betriebsgrundstücke darf nur Licht mit geringen UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe verwendet werden. Die Leuchtfarbe der Leuchtmittel sollte nicht über 3000 Kelvin liegen (z.B. LED Leuchten mit warmen Licht mit K 3000 Lichtfarbe bzw. der Wellenlänge im Spektralbereiche 560nm).

Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3% aufweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Quartiersersatz

Für den Verlust der Gebäudequartiere sind insgesamt 10 Fledermauskästen im Umfeld der geplanten Maßnahmen unter fachlicher Leitung zu montieren. Als potentieller Montagestandort eignen sich Bäume oder Gebäude.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zum Ausgleich berücksichtigen die Ausführungen der Artenschutzprüfung Stufe II zur Aufstellung des BP Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ und sind im Zuge der Planverwirklichung zu beachten. Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Monschau und den Grundstückseigentümer:innen gesichert.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung zu diesen Bebauungsplan wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da die erforderlichen Eingriffe durch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten anderweitig. Demnach sind gemäß dem aktuellen Planungsstand insgesamt 25.110 Biotopwertpunkte durch zusätzliche Maßnahmen nachzuweisen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Monschau, der StädteRegion Aachen und den Grundstückseigentümer:innen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde gemäß § 1a Abs. 3 , S.4, 1. Alt BauGB gesichert.

Folgende Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes:

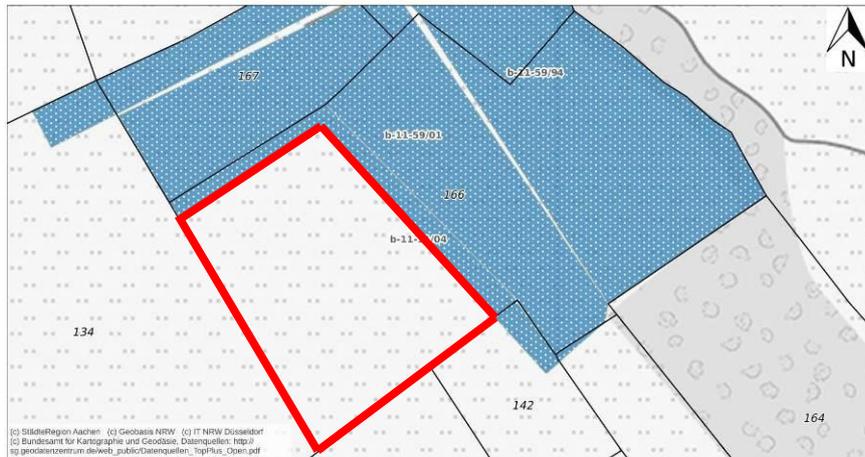
Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Flurstück 166

Flurstücksgröße: 13.102 m², davon 3.500 m²

Maßnahme: Auf einer Fläche von 3.500 m² wird vorhandenes intensiv genutztes Weideland zu extensiv genutztem Grünland und mit Anlage einer 3-reihigen Baumhecke aufgewertet.

Ausgleichswert: 25.125 Biotopwertpunkte

Abbildung 1 Übersicht Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 166, Teilfläche



Kartengrundlage: StädteRegion Aachen, Auszug aus dem Geoportal, erstellt 13.01.2023

9 Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1

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
Vogelkirsche Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweis: Folgende Straucharten sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Diese Arten können auch gepflanzt werden. Sie sind aber mehr oder weniger giftig (!) und daher nicht für Standorte empfehlenswert, an denen sich kleinere Kinder zeitweise ohne Aufsicht aufhalten.

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität und Pflege:

- Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125
- Es sind mindestens 8 verschiedene Arten aus der Liste 1 zu verwenden
- Es sind immer 3 – 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.
- In der Anwuchsphase (2 Jahre) sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzenausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

Pflanzenvorschlagsliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität und Pflege

- Hochstamm 14 – 16, 3 x verpflanzt, m. Ballen
- Die Baumscheiben sind in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu pflegen (Beseitigung von Aufwuchs)

- In der Anwuchsphase (2 Jahre) sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

Pflanzenvorschlagsliste 3 – Hecken und Durchwachser

Fagus sylvatica Rotbuche

Pflanzqualität und Pflege

- Heckenpflanze Fagus Sylvatica 175/200 cm Topfballen – 3 Stück je lfdm
- Durchwachser, 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 8-10, ca. alle 10 m
- Der Aufwuchs zwischen den Hecken ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.
- In der Anwuchsphase (2 Jahre= sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

Pflanzenvorschlagsliste 4 – Rankpflanzen Fassadenbegrünung

Clematis vitalba Waldrebe

Clematis akebioides und andere Wildsorten

Hedera helix Efeu

Ramblerrosen Rosa spec. Kletterrosen

Lonicera periclymenum Geißblatt

Vitis vinifera var. Silvestris Wildreben

Pflanzqualität und Pflege

- Der Aufwuchs im Bereich Fassadenbegrünung ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen.
- Es sind Rankhilfen anzubringen (z.B. verzinkte Stabgittermatten, Rankseile oder handelsübliche Rankgitter)
- In der Anwuchsphase (2 Jahre) sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzausfälle sind laufen jährlich zu ersetzen

10 Immissionsschutz – Lichtemissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall nachzuweisen, dass durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen die Lichtemissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Gebiete vermieden werden. Auf die in § 6 „Beleuchtung“ in der 2. Änderung der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Trierer Straße Imgenbroich/Konzen im Stadtgebiet Monschau festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird hingewiesen.

11 Hinweis auf die Versorgungsträger

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befinden sich Versorgungsleitungen (Gas, Strom). Der Versorgungsträger (hier Regionetz GmbH) weist darauf hin, dass ein Überbauen der erdverlegten Leitungen nicht gestattet ist. Sofern die vom Versorgungsträger angegebenen folgenden Mindestabstände

bei Strom/Signalkabel : 0,30 m

110 KV-Kabeln: 1,00 m

Gasrohrleitungen DN <300: 0,50 m

Gasrohrleitungen DN \geq : 0,80 m

ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen Versorgungsträgern durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans bzw. im nahem Umfeld Betriebsmittel des Gashochdrucknetzes befinden und daher bei Bauarbeiten in der Nähe von Gashochdrucknetzen besondere Sorgfalt einzuhalten ist.

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.



12 Hinweis auf die Niederschlagswasserbeseitigung

Auf die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 wird hingewiesen.

13 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planurkunde im Rathaus der Stadt Monschau, Laufenstraße 84, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.