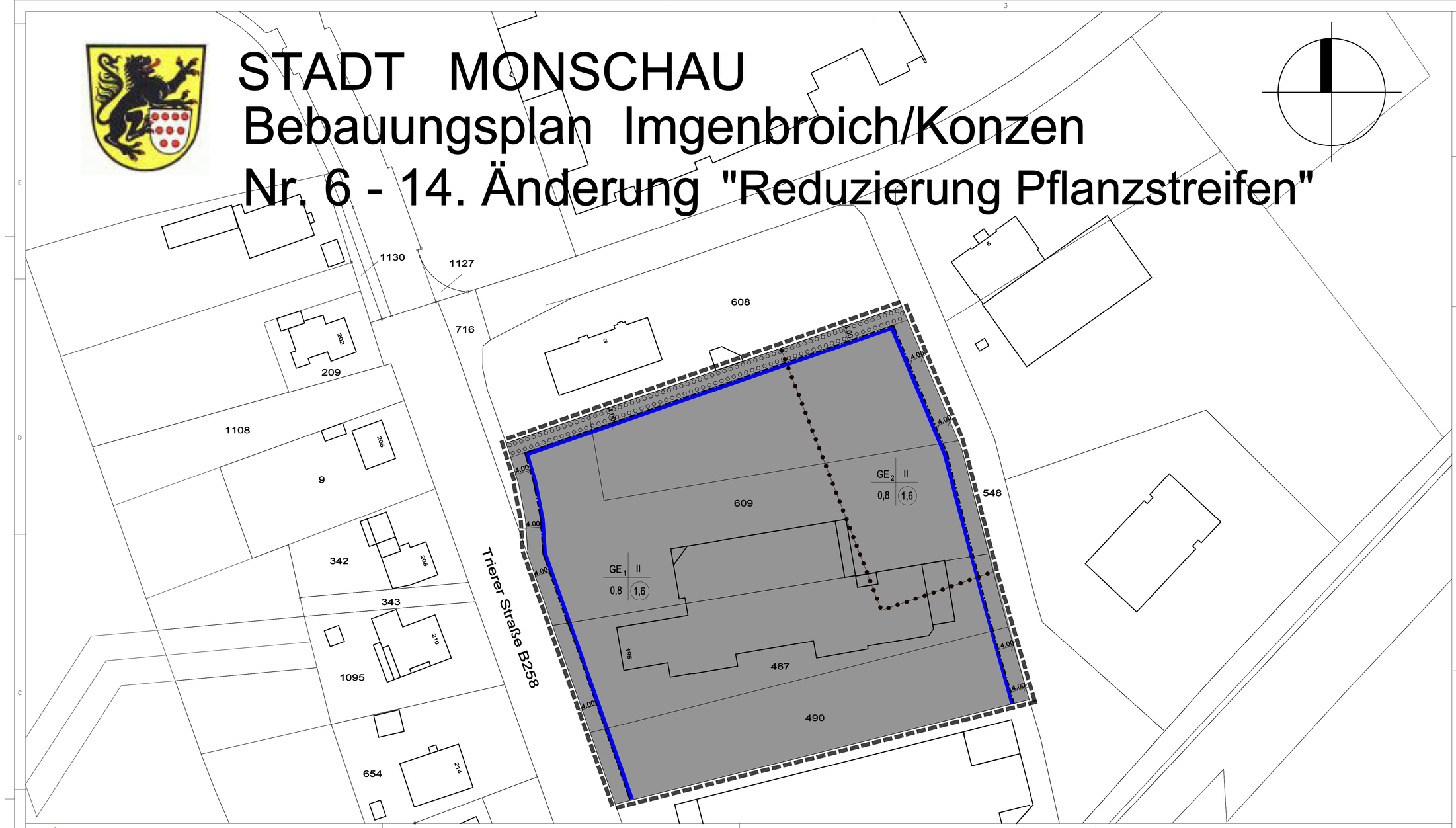
STADT MONSCHAU
Bebauungsplan Imgenbroich/Konzen
Nr. 6 - 14. Änderung "Reduzierung Pflanzstreifen"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 10.September 2019 beschlossen, den den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 - 14. Änderung, "Reduzierung Pflanzstreifen" gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 10. September 2019 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 II BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs.2 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Monschau vom.....
bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

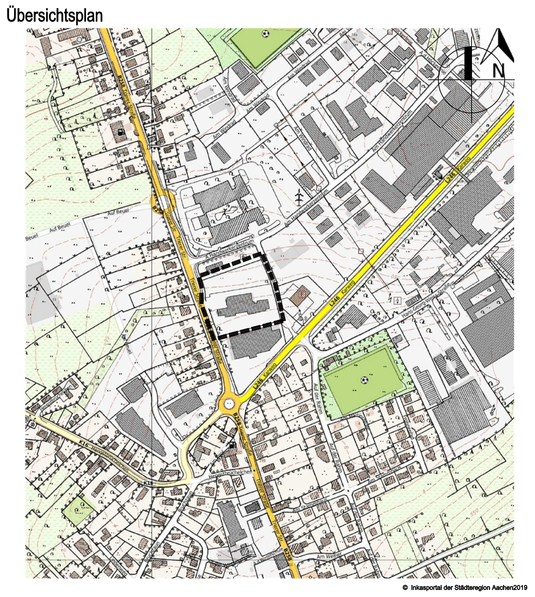
.....
(Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl.I S. 2808)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. IS 58) zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS 1057). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW Landesbauordnung) in der Fassung vom 03.06.2018
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 30.6.2017 . (BGBl. IS. 2193).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutz) Gesetz - LNatSchG) vom 21.7.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 93).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz Änderung wasser- und verbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S.559 ff)Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.3. 1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Anlage: Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Übersichtsplan



© Inkasportal der Städteregion Aachen2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE01 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 des Baugesetzbuches - BauGB -)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung

1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 Bau NVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. Im Gewerbegebiet 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:

Nutzungszone GEo1: Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII (Nr. 1-212) und Anlagen mit ähnlichen emissionsverhalten.
Nutzungszone GEo2: Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI (Nr. 1-191) und Anlagen mit ähnlichen emissionsverhalten.

In den Nutzungszonen GEo 1 und GEo 2 können auch unter bestimmten Vorraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste (in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII) oder Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone GEo1 Betriebsarten der Abstandsklasse VII) bzw. in der Nutzungszone GEo2 Betriebsarten der Abstandsklasse VI), wenn der hochgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen ect.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Eine Ablichtung der o.a. Abstandliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Nutzungseinschränkungen (gem. § 1 Abs. 9 Bau NVO)

1.2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig.

1.2.2 Gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, daß Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes *nicht zulässig** sind.
*ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen-A63 - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

1.2.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste.

1.2.4 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 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 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.

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 3.00 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 16.50 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25.00 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Auftritt eine Breite von 5.00 m nicht überschreitet.

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit den in der Pflanzliste genannten Bäumen und Sträuchern zur freiwachsenden Wildgehölzhecke zu bepflanzen.

PFLANZLISTE

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware.
- Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 x 1.00 m einzuhalten.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1-2 mal zu mähen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen,
Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdräinagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches)des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz -Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen LV mit § 12 Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Werbesatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Werbesatzung.

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. (Büro KRINGS)

7. Externer Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 4848 ÖW ist über das Ökokonto der Monschau, geführt bei der ULB der Städteregion Aachen zu belasten:
Zuordnungsfeststetzung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Imgenbroich/Konzen Nr. 6, 14. Änderung "Reduzierung Pflanzstreifen" wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet: "Umwandlung von Intensivgrünland in eine Obstbauwiese" in 52152 Simmerath-Diedenborn, Drieschert, Gemarkung Rurberg, Flur 22, Flurstücke 327 und 376 in einer Größe von 1616 m², entsprechend dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

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 der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.
Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

9. Schutz von Versorgungsleitungen

Folgende Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sind einzuhalten:

Bei	*Strom/Signalkabeln*	*0.30 m*
	110 -kV-Kabeln:	*1.00 m*
	Gasrohrleitungen DN< 300:	*0.50 m*
	Gasrohrleitungen DN> 300:	*0.80 m*

Können diese Abstände ausnahmsweise nicht eingehalten werden, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten,so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu . vermeiden.Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig durch die Regionetz GmbH überprüft.
*In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (planauskunft@regionetz.de).**
**ergänzt nach Stellungnahme Regionetz GmbH 05.11.2019*

10. Städtebaulicher Vertrag

*Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertag gem. § 11, Abs. 1 Nr. 1Bau GB).**
**Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen - A70 - Umweltamt 14.11.2019*

Erarbeitung des Bebauungsplans: 18-23-B

Rauchenauel 16 I 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621-4402

Stadt Monschau
BEBAUUNGSPLAN
Imgenbroich
Nr. 6 - 14. Änderung
"REDUZIERUNG PFLANZSTREIFEN"
Gemarkung Imgenbroich, Flur 18, Flurstücke 467, 490 und 609
M 1 : 500
Satzungsbeschluss
gem. § 13 a BauGB
10. März 2020