



Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4
„Real-Markt“ - 4. Änderung

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(Entwurf)



STADT MONSCHAU BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 4 „REAL-MARKT“ - 4. ÄNDERUNG	1
I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
III HINWEISE	5

I Textliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

1.1 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- In dem Gewerbegebiet sind solche Betriebsarten nicht zulässig, deren Emissionsverhalten den in der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Betrieben mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten entsprechen.
- Ausnahmsweise sind gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Sortimentsliste (Ziffer 1.3). Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.
- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird innerhalb des Gewerbegebietes GE die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit unzulässig.

1.2 Zulässigkeit gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Neuerrichtungen des vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebes, der nach den vorstehenden Festsetzungen (Ziffer 1.1) nicht zulässig wäre, nur nach Maßgabe der folgenden Festsetzung zulässig:

- Änderungen und Neuerrichtungen des vorhandenen SB-Warenhauses, Hans-Georg-Weiss-Straße 8, sind zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt max. 5.030 qm nicht überschritten werden. Davon sind jeweils zulässig für:
 - Ein Getränkemarkt max. 240 qm VKF und
 - Shopflächen mit insgesamt max. 400 qm VKF, davon dürfen je Shop max. 145 qm VKF nicht überschritten werden. Dabei sind nur die Sortimente zulässig, die als Nebenleistung im inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung „SB-Warenhaus“ stehen und von untergeordneter Bedeutung bleiben, wie z. B. Backshop, Toto/Lotto.

Die Nutzungsänderung in einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Monschauer Sortimentsliste ist zulässig. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 5.030 qm zu beschränken.

1.3 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. Drechslerwaren, 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, 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. 25b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestände sind 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 2,00 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Hrsg: Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, ist zu beachten.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

An der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Südwestfassade des vorhandenen und möglichen Baukörpers sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Türen, Tore und offenbare Fenster nicht zulässig.

Abweichend von vorstehender Festsetzung sind Türen, Tore und offenbare Fenster in der gekennzeichneten Südwestfassade im Einzelfall zulässig wenn der Nachweis vorliegt, dass durch die ausgehenden Be-

triebsgeräusche von den bestehenden und allgemein zulässigen Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten ausgeschlossen werden können.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zaunkonstruktion bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktion gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50% pro m² Zaunfläche. Ebenso sind Böschungsmauern bis 0,2m über bergseitiger Geländehöhe zulässig.

2 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

III Hinweise

1 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. 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.

2 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.

3 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.

4 Artenschutz

M 1: Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss

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

M 2: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz

Im Falle eines Gebäudeabrisses oder Umbaus sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Arbeiten auf überwinternde Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

M 3: Fledermaus- und Brutvogelkontrolle und Hostkontrolle in Gehölzen

Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Baumhöhlen und Spalten sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Auf Basis der projektbezogenen Kartiererergebnisse sind ggf. weitere Maßnahmen im Zuge einer ASP Stufe II zu formulieren.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zu diesem Bebauungsplan sowie die gutachterlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 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.

5 Hinweis auf die Versorgungsträger

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.



6 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetze, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden 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.