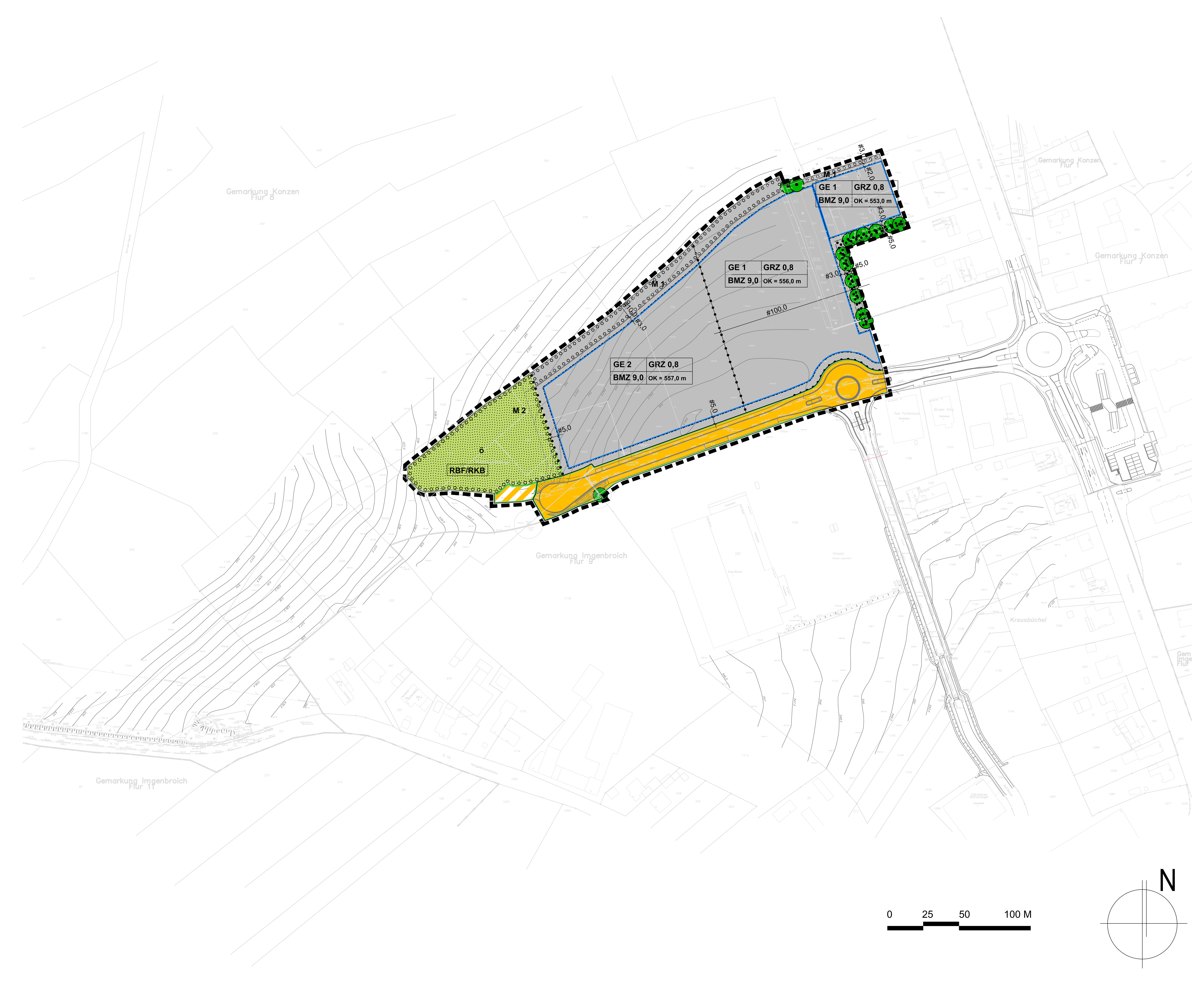
Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN "Nord-West" - Teilbereich A

Entwurf



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiete
- GE 1,2 – Gliederung der Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl
- OK = – Max. zul. Höhe baulicher Anlagen .... m über NHN
- BMZ 9.0 – Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg / Zufahrt Retentionsbodenfilterbecken
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- ö – öffentlich
- RBF/RKB – Zweckbestimmung: Retentionsfilterbecken/Regenklärbecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- M 1, M 2 – Gliederung der Flächen nach Maßnahmen gem. LFB (vgl textl. Festsetzungen Pkt. 4ff.)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Zu erhaltender Baum/Baumreihe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellung - Hinweis

Gliederung der Verkehrsfläche - Planung

Hinweis:
Der Lageplan "Bauleitplanverfahren Imgenbroich Nr. 18-NN GW Imgenbroich Nord-West, Ausführungsplanung" des bürostadtverkehr, Hilden, Stand 03.07.2024, ist Bestandteil dieses Bebauugsplans.

Bestandsangaben - Plangrundlage

- Gebäude
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Topographie, Höhen über NHN
- Baum Bestand

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE)
Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Zonen GE 1 und GE 2 gegliedert.

GE 1
In der Zone GE 1 sind die 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 und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

GE 2
In der Zone GE 2 sind die 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 VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 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.

1.2 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE)
Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe 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 Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird innerhalb des Gewerbegebietes GE1 und GE2 die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit unzulässig.

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:

Monschauer Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

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		

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 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
Innerhalb der Baugebiete 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. 25 a und Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen
4.1 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West" – Teilbereich A sind die gemäß Plandarstellung festgesetzten Einzelbäume/Baumreihen sowie Gehölzbestände in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche der Bäume entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der 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. 18-NN „Nord-West", Teilbereich A, werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

4.2.1 Ortsrandeingrünung (GE)
Innerhalb der im Bebauungsplan mit „M 1" gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 2.427 m² standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m.
Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 50 Laubbäume (je 1 Baum/50 qm Pflanzfläche) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.2 Ortsrandeingrünung RBF/RKB
Innerhalb der im Bebauungsplan mit „M 2" gekennzeichneten Fläche sind auf einer Fläche von min. 2.520 m² standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m.
Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 50 Laubbäume gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.3 Baumpflanzungen im Plangebiet
Nach Ablauf der Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt so durchzuführen, dass eine unzulässige Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.
Auf die Bestimmungen für Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) wird hingewiesen.

Hinweis: Es wurden bereits Maßnahmen aus den Festsetzungen unter Pkt. 4 ff. umgesetzt.

Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
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
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 – 125

Pflanzenliste 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: Hochstamm 14-16, 3x verpflanzt, m. Ballen

4.3 Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen
Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen.

4.4 Pflegemaßnahmen
Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Aufkommende Wildkräuter innerhalb der festgesetzten Baumhecken sind in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Fahnenmasten nur als Masten mit einer innenliegenden Hissvorrichtung (seilfrei bzw. mit innenliegender Seilführung) zulässig sind. Um einen straffen Flaggensitz am Fahnenmast sicherzustellen, müssen schienengeführte Halteösen zum Einsatz kommen.

6 Niederschlagswasserbeseitigung
In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RBF/RKB" ist ein Retentionsbodenfilter (RBF) mit Regenklärbecken (RKB) für das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept zulässig.
Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten.

II Örtliche Bauvorschriften
1 Einfriedungen
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in einem Abstand von 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren und Solarzellen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

III Hinweise
1 Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2 und der geologischen Unterklasse 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. Auf die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens zum Gewerbegebiet Imgenbroich Nord-West wird hingewiesen.

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
Im Jahr 2005 hat eine Untersuchung des Bereiches hinsichtlich Kampfmittel stattgefunden. Aufgrund der zu geringen Funddichte wurden weitergehende Untersuchungen eingestellt.
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 §§ 16 und 17 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
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung zu beachten:

M 1: 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.

M 2: Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung
Zwischen Oktober und Februar könnten sich Fledermäuse im Winterquartier und schlafende Eulen 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

M 3: Schonung der Feuchtbrache (BK-5403-021)
Eine Beeinträchtigung der ca. 150 Meter nördlich des Eingriffsgebietes gelegene Feuchtbrache ist zu vermeiden. Der Abfluss bzw. die Versickerung von evtl. kontaminierten Abwässern ist untersagt. Hierzu sind geeignete technische Maßnahmen einzusetzen. Beeinträchtigungen durch bau- und anlagebedingte Lärmemissionen oder visuelle Reize sind aufgrund der Entfernung sowie der Tallage der Feuchtbrache nicht abzusehen.

M 4: Keine nächtlichen Arbeiten
Zum Schutz jagender oder durchfliegender Fledermausarten und Eulen sollten Bauarbeiten generell am Tage durchgeführt werden.

M 5: Minimierung von Emissionen
Lärm-, Licht- und Schallemissionen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Turmfalkenbestandes, des Gartenrotschwanz, Feldsperlings und Waldkauz sowie der Fledermaus sind auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung bereits realisiert worden.
Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung 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.

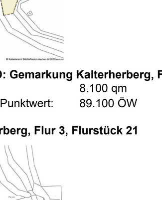
8 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Da gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungs-plan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten anderweitig.

Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden gem. § 1a Abs. 3 S. 4, 1. Alt BauGB gesichert und bereits durchgeführt. Im Zuge einer „ökologischen Waldumgestaltung" auf stadteigenen Flächen wurden im Zeitraum 2004 – 2011 standortfremde Fichtenforste zu Gunsten standortgerechter Laubwaldflächen oder Bauauengehölze aufgewertet. Die Maßnahmen wurden nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf das Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung Stadt Monschau" zu Gunsten der Stadt Monschau bzw. Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG gebucht, welches durch die Städteregion Aachen, Untere Land-schaftsbehörde geführt wird. Auf den folgenden Flächen wurden in Abstimmung mit den Genehmi-gungsbehörden Maßnahmen zur „ökologischen Waldumgestaltung" (Ökokonto) durchgeführt:

Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung" (Flächencode A, D, J)

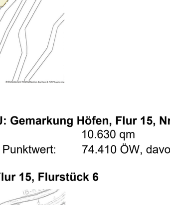
Flächencode A: Gemarkung Kalterherberg, Flur 23, Nr. 4 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Bachauen Gehölze bzw. Schlucht und Schatthangwald
Fläche: 15.700 qm
Ungebundener Punktwert: 109.900 ÖW

Abb. Kalterherberg, Flur 23, Flurstück 4



Flächencode D: Gemarkung Kalterherberg, Flur 3, Nr. 21 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Silikatbuchenwälder bodensaurer Standorte
Fläche: 8.100 qm
Ungebundener Punktwert: 89.100 ÖW

Abb. Kalterherberg, Flur 3, Flurstück 21



Flächencode J: Gemarkung Höfen, Flur 15, Nr. 6 und 8 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Silikatbuchenwälder bodensaurer Standorte
Fläche: 10.630 qm
Ungebundener Punktwert: 74.410 ÖW, davon werden hier angesetzt 52.514 ÖW

Abb. Höfen, Flur 15, Flurstück 6

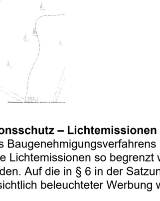
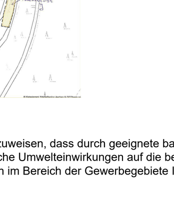


Abb. Höfen, Flur 15, Flurstück 8



9 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 in der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebiete Imgenbroich / Konzen festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird hingewiesen.

10 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.

11 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.

Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung mit Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Immissionsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Hydrogeologische Untersuchung
- Entwässerungskonzept
- Sortimentsliste der Stadt Monschau
- Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007

Entwurf und Bearbeitung
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 9, 50667 Köln
Fon 02 21. 9 40 72 - 0
Fax 02 21. 9 40 72 - 18
info@stadtplanung-dr-jansen.de

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage:

Blankenheim, den ....

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach (ÖbVI)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 13.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 16.11.2018 bis zum 23.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 28.04.2020 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.06.2020 bis 27.07.2020. Gleichzeitig wurde auch den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom .... bis zum .... ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom .... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom .... bis zum .... einschließlich. Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

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

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom .... bis .... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Monschau hat am .... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Monschau übereinstimmt.

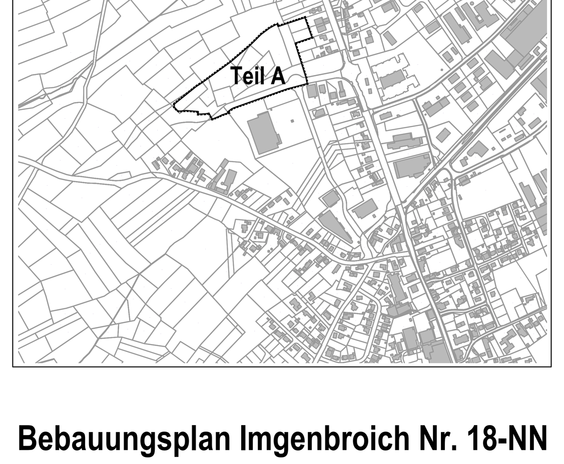
Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 ()BGBl. Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durchGesetz vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31.10.2023 (GV.NRW. S. 1167 bis 1188), in Kraft getreten am 01.01.2024.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Art, 3 Abs,. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 01.04.2025.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.07.2016 (GV. NRW.S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW.S. 1470), in Kraft getreten am 29.12.2021.

Stadt Monschau



Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN "Nord-West" - Teilbereich A

Entwurf

Stand: 04. Dezember 2025

Maßstab 1 : 1000