



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Gewerbegebiet**  
Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNBV festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNBV in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:  
Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes  
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNBV 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 REtL 4. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V3-8004.25 v. vom 06.08.2007 (MfV Nr. 5) 659) Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Umweltschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) der Betriebsarten der Abstandslisten Ia bis VII sowie  
- Betrieben mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten entsprechen.  
- Ausnahme sind gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenen Abständen im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder abschirmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden können, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzrelevanten Gebieten vermieden werden.  
- Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungserlevanten Kernsortiment entsprechend der Monschauer Sortimentsliste (Ziffer 1.3). Gemäß § 31 (1) BauGB i. V. m. § 1 (9) BauNBV und ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem baulichen und betrieblicher Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbebetriebe bis zu 20% der Geschosshöhe des zugehörigen Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.  
- Geschäfte, Bäckereien, bürgerliche Betriebe  
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNBV wird innerhalb des Gewerbegebietes GE die gemäß § 6 Abs. 3 BauNBV ausnahmsweise zulässige Nutzung:  
- Vergnügungsbetriebe  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit unzulässig.  
1.2. **Sonstiges Sondergebiet**  
Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNBV ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gründflächige Nahversorgungsbereiche – Lebensmittelverformter“ festgesetzt.  
SO Sonstiges Sondergebiet „Gründflächige Nahversorgungsbereiche – Lebensmittelverformter“  
1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung großstädtischer Lebensmittelverformter.  
2. Zulässig sind:  
- Lebensmittelverformter  
- Die Verkaufsfläche darf 3.000 qm in dem Sondergebiet nicht überschreiten. Davon sind insgesamt max. 2.700 qm für folgende Sortimente des prozentualen Bedarfs (WZ) entsprechend der dem Bebauungsplan beigelegten Monschauer Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.3).  
- Nahrung- und Genussmittel (WZ 47.2)  
- Drogerie, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.3)  
- Fachhandel für Lebensmittel und Zutatengüter (WZ 47.4 bis 47.9)  
Zusätzlich sind max. 300 qm Verkaufsfläche für eine Verkaufsstelle zulässig.  
3. Allgemein zulässig sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradstellplätzen und Einkaufswagenboxen sowie Laostationen für Elektrofahrzeuge.

Definition zentren- und nahversorgungserlevanten Sortiments		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getreide, Tabakwaren		
47.3	Fachhandel mit Nahrungsmitteln		
47.4	Apotheken		
47.5	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
47.6	Lebensmittelverformter		
47.7	Lebensmittelverformter		
47.8	Lebensmittelverformter		
47.9	Lebensmittelverformter		
47.10	Lebensmittelverformter		
47.11	Lebensmittelverformter		
47.12	Lebensmittelverformter		
47.13	Lebensmittelverformter		
47.14	Lebensmittelverformter		
47.15	Lebensmittelverformter		
47.16	Lebensmittelverformter		
47.17	Lebensmittelverformter		
47.18	Lebensmittelverformter		
47.19	Lebensmittelverformter		
47.20	Lebensmittelverformter		
47.21	Lebensmittelverformter		
47.22	Lebensmittelverformter		
47.23	Lebensmittelverformter		
47.24	Lebensmittelverformter		
47.25	Lebensmittelverformter		
47.26	Lebensmittelverformter		
47.27	Lebensmittelverformter		
47.28	Lebensmittelverformter		
47.29	Lebensmittelverformter		
47.30	Lebensmittelverformter		
47.31	Lebensmittelverformter		
47.32	Lebensmittelverformter		
47.33	Lebensmittelverformter		
47.34	Lebensmittelverformter		
47.35	Lebensmittelverformter		
47.36	Lebensmittelverformter		
47.37	Lebensmittelverformter		
47.38	Lebensmittelverformter		
47.39	Lebensmittelverformter		
47.40	Lebensmittelverformter		
47.41	Lebensmittelverformter		
47.42	Lebensmittelverformter		
47.43	Lebensmittelverformter		
47.44	Lebensmittelverformter		
47.45	Lebensmittelverformter		
47.46	Lebensmittelverformter		
47.47	Lebensmittelverformter		
47.48	Lebensmittelverformter		
47.49	Lebensmittelverformter		
47.50	Lebensmittelverformter		
47.51	Lebensmittelverformter		
47.52	Lebensmittelverformter		
47.53	Lebensmittelverformter		
47.54	Lebensmittelverformter		
47.55	Lebensmittelverformter		
47.56	Lebensmittelverformter		
47.57	Lebensmittelverformter		
47.58	Lebensmittelverformter		
47.59	Lebensmittelverformter		
47.60	Lebensmittelverformter		
47.61	Lebensmittelverformter		
47.62	Lebensmittelverformter		
47.63	Lebensmittelverformter		
47.64	Lebensmittelverformter		
47.65	Lebensmittelverformter		
47.66	Lebensmittelverformter		
47.67	Lebensmittelverformter		
47.68	Lebensmittelverformter		
47.69	Lebensmittelverformter		
47.70	Lebensmittelverformter		
47.71	Lebensmittelverformter		
47.72	Lebensmittelverformter		
47.73	Lebensmittelverformter		
47.74	Lebensmittelverformter		
47.75	Lebensmittelverformter		
47.76	Lebensmittelverformter		
47.77	Lebensmittelverformter		
47.78	Lebensmittelverformter		
47.79	Lebensmittelverformter		
47.80	Lebensmittelverformter		
47.81	Lebensmittelverformter		
47.82	Lebensmittelverformter		
47.83	Lebensmittelverformter		
47.84	Lebensmittelverformter		
47.85	Lebensmittelverformter		
47.86	Lebensmittelverformter		
47.87	Lebensmittelverformter		
47.88	Lebensmittelverformter		
47.89	Lebensmittelverformter		
47.90	Lebensmittelverformter		
47.91	Lebensmittelverformter		
47.92	Lebensmittelverformter		
47.93	Lebensmittelverformter		
47.94	Lebensmittelverformter		
47.95	Lebensmittelverformter		
47.96	Lebensmittelverformter		
47.97	Lebensmittelverformter		
47.98	Lebensmittelverformter		
47.99	Lebensmittelverformter		
47.100	Lebensmittelverformter		

Definition zentren- und nahversorgungserlevanten Sortiments		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.1	Lebensmittelverformter		
47.2	Lebensmittelverformter		
47.3	Lebensmittelverformter		
47.4	Lebensmittelverformter		
47.5	Lebensmittelverformter		
47.6	Lebensmittelverformter		
47.7	Lebensmittelverformter		
47.8	Lebensmittelverformter		
47.9	Lebensmittelverformter		
47.10	Lebensmittelverformter		
47.11	Lebensmittelverformter		
47.12	Lebensmittelverformter		
47.13	Lebensmittelverformter		
47.14	Lebensmittelverformter		
47.15	Lebensmittelverformter		
47.16	Lebensmittelverformter		
47.17	Lebensmittelverformter		
47.18	Lebensmittelverformter		
47.19	Lebensmittelverformter		
47.20	Lebensmittelverformter		
47.21	Lebensmittelverformter		
47.22	Lebensmittelverformter		
47.23	Lebensmittelverformter		
47.24	Lebensmittelverformter		
47.25	Lebensmittelverformter		
47.26	Lebensmittelverformter		
47.27	Lebensmittelverformter		
47.28	Lebensmittelverformter		
47.29	Lebensmittelverformter		
47.30	Lebensmittelverformter		
47.31	Lebensmittelverformter		
47.32	Lebensmittelverformter		
47.33	Lebensmittelverformter		
47.34	Lebensmittelverformter		
47.35	Lebensmittelverformter		
47.36	Lebensmittelverformter		
47.37	Lebensmittelverformter		
47.38	Lebensmittelverformter		
47.39	Lebensmittelverformter		
47.40	Lebensmittelverformter		
47.41	Lebensmittelverformter		
47.42	Lebensmittelverformter		
47.43	Lebensmittelverformter		
47.44	Lebensmittelverformter		
47.45	Lebensmittelverformter		
47.46	Lebensmittelverformter		
47.47	Lebensmittelverformter		
47.48	Lebensmittelverformter		
47.49	Lebensmittelverformter		
47.50	Lebensmittelverformter		
47.51	Lebensmittelverformter		
47.52	Lebensmittelverformter		
47.53	Lebensmittelverformter		
47.54	Lebensmittelverformter		
47.55	Lebensmittelverformter		
47.56	Lebensmittelverformter		
47.57	Lebensmittelverformter		
47.58	Lebensmittelverformter		
47.59	Lebensmittelverformter		
47.60	Lebensmittelverformter		
47.61	Lebensmittelverformter		
47.62	Lebensmittelverformter		
47.63	Lebensmittelverformter		
47.64	Lebensmittelverformter		
47.65	Lebensmittelverformter		
47.66	Lebensmittelverformter		
47.67	Lebensmittelverformter		
47.68	Lebensmittelverformter		
47.69	Lebensmittelverformter		
47.70	Lebensmittelverformter		
47.71	Lebensmittelverformter		
47.72	Lebensmittelverformter		
47.73	Lebensmittelverformter		
47.74	Lebensmittelverformter		
47.75	Lebensmittelverformter		
47.76	Lebensmittelverformter		
47.77	Lebensmittelverformter		
47.78	Lebensmittelverformter		
47.79	Lebensmittelverformter		
47.80	Lebensmittelverformter		
47.81	Lebensmittelverformter		
47.82	Lebensmittelverformter		
47.83	Lebensmittelverformter		
47.84	Lebensmittelverformter		
47.85	Lebensmittelverformter		
47.86	Lebensmittelverformter		
47.87	Lebensmittelverformter		
47.88	Lebensmittelverformter		
47.89	Lebensmittelverformter		
47.90	Lebensmittelverformter		
47.91	Lebensmittelverformter		
47.92	Lebensmittelverformter		
47.93	Lebensmittelverformter		
47.94	Lebensmittelverformter		
47.95	Lebensmittelverformter		
47.96	Lebensmittelverformter		
47.97	Lebensmittelverformter		
47.98	Lebensmittelverformter		
47.99	Lebensmittelverformter		
47.100	Lebensmittelverformter		

- Quelle: BfE Herforder/Greif, Einzelhandel und Zentralversorgungs-Monschau, 2010
- Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**  
Innerhalb des Baubereiches darf gemäß § 18 Abs. 2 Ziff. 4 BauNBV die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan entsprechende maximale Höhe über NN nicht überschreiten.  
Dauwerke (DK) Die Oberkante definiert sich über die oberste Bauteile einer baulichen Anlage.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von der Technik bedingt und geneigte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 0,5 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.
  - Nebenanlagen**  
Gärten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNBV 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 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.
  - Grünordnungsrechtliche Festsetzungen**  
4.1. **Erhaltungspflicht** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ - Teilbereich B sind die gemäß Plandarstellung festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wartebereich, welcher der gesamten Kronenfläche der Bäume entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wartebereich durch einen 2,0 m hohen Baubereich zu schützen. Die DIN 18520 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzenflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.  
4.2. **Pflanzgebote** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 2.900 m² standortgerechte Laubbäume gemäß Plandarstellung 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzbedarf beträgt max. 1,50 m x 1,50 m.  
Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt 50 Laubbäume (je 1 Baum/100 qm Pflanzfläche) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Nach Ablauf der Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungsfrist ist ein Pflegevertrag zu schließen, das eine unzulässige Beschattung und Überwucherung der Nachbargrundstücke vermeiden wird.  
Auf die Bestimmungen für Grenzgebiete des Nachbarbereichs (NachbG NRW) wird hingewiesen.  
Hinweis: Es wurden bereits Maßnahmen aus den Festsetzungen unter Pkt. 4.1 umgesetzt.

Pflanzliste 2		Pflanzliste 2	
Artenname	Artenname	Artenname	Artenname
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Alnus glutinosa	Alnus glutinosa	