

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
 Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben wird in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit einer Verhältniszahl von 0,172 begrenzt. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Größe des im Sondergebiet befindlichen Baugrundstückes steht. Innerhalb der maximal zulässigen Verhältniszahl von 0,172 sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Übach-Palenberger Liste“ gemäß der Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger-Liste“, Eschweiler, Dezember 2009, mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

Lebensmittel	0,103
Getränke	0,052
Reformhaus	0,026
Apothekenartikel	0,009
Schnittblumen	0,009

Folgende Dienstleistungen werden in Ergänzung zu den Einzelhandelssortimenten zugelassen:  
 Gastronomiebetriebe, Arztpraxen, medizinische Versorgung, Betreuungseinrichtungen (z.B. für Senioren, Kinder), Reinigung, Geldinstitut und Kfzwerkstatt.  
 Als Randsortimente sind zentrenrelevante und nichtzentrumrelevante Sortimente gemäß Übach-Palenberger Liste bis maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.  
 Nur die hier aufgeführten Sortimente bzw. Dienstleistungen sind im Sondergebiet zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GFZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

**3. Bauweise**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

**4. Nebenanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes ausnahmsweise zulässig.

**5. Niederschlagswasserbeseitigung**  
 nach § 21a LWG  
 Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind über eine Rohrleitung auf den jeweiligen Grundstücken zu vertekern. Die Niederschlagswässer der privaten Verkehrsflächen sind über eine Muldenrinne mit mind. 20 cm Bebetbedonezone entsprechend dem RÖrErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes vom 18.05.1998, zu beseitigen. Bei der Beantragung der Wasserrechtlichen Erlaubnisse und der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen entsprechend dem „geotechnischen Bericht von Prof.Dr. Ing. Dieler vom 14. Nov. 2005“ zu beachten.

**6. Grünordnerische Festsetzungen**  
 6.1 Zur Einbringung der geplanten Aufschüttungsfläche und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist eine freiwachsende Hecke mit überhöhtem anzupflanzen. Der Anteil Baumartiger wachsender Arten wird auf max. 10 % der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze begrenzt.

6.2 Anpflanzung von Obstgehölzen und späte Mahd der Grünflächen zur Entwicklung einer Streuobstwiese. Es sind mind. 50 Bäume / ha anzupflanzen. Etwa 10 (-15) % der Fläche der Streuobstwiese sollte mit Gebüschen und freiwachsenden Hecken bepflanzt werden. Bei der Streuobstwiese hat eine Nutzung der Grasnarbe durch Beweidung mittels Rindern mit bis zu 4 Großvieheinheiten / ha in der Zeit von April bis Ende Oktober zu erfolgen. Pferde sind unzulässig. Die Obstbäume sind mittels eines stabilen und dauerhaften Baumgerüstes vor Schäden durch das Weidevieh zu schützen. Mind. zwei mal pro Jahr hat eine Mahd zu erfolgen. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 01. Juni, der zweite Schnitt ist im Spätsommer nach dem 15. August durchzuführen.

6.3 Extensivierung von Grünflächen zur Entwicklung von Artenreichen Offenlandbiotopen. Die zu bewirtschaftenden Wiesen sollen zum Zwecke der Aushagerung des Bodens in den ersten 3 Jahren etwas früher gemäht werden. Hierzu wird auf den im Vertragsnaturschutz vorgesehenen frühen Mahdtermin ab dem 01. Juni, besser ab dem 15. Juni gemäht werden. Randstreifen sollten als Brachfläche stehen bleiben und nur im 2-3 jährigen Turnus gemäht werden. Das Mähgut ist abzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten. Die im Landschaftspflegeischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscounters vorzunehmen.

**7. Immissionsschutztechnische Festsetzungen**  
 Wohnungnutzung im Sondergebiet ist gem. TA Lärm und der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ausgeschlossen.

**LEGENDE**

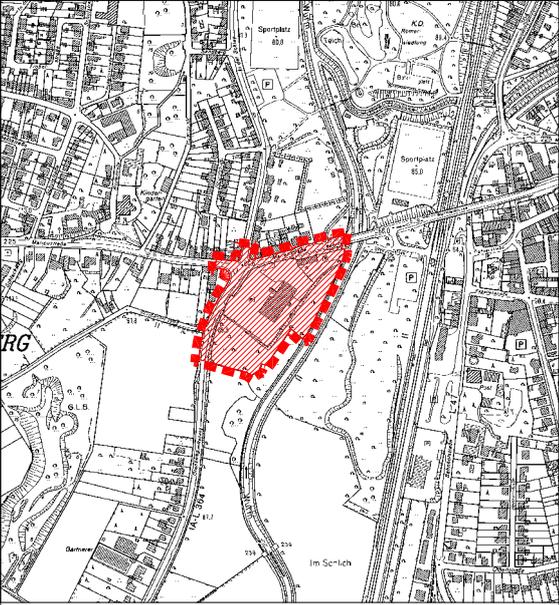
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
	Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der max. Vollgeschosse
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)	
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt/Ausfahrt
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 Bau GB)
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	
	Überschwemmungsgebiet
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Flächen bei denen besondere Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Bau GB)
	Umgrenzung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 Bau NVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Oberflächenentwässerung BP 109 -Waubacher Weg-als Rasenstraße)
<b>Bestandsangaben und Kartensignaturen</b>	
	Flurstücksgrenze
232	Flurstücknummer
	Hauptgebäude
	Nebengebäude

**Hinweise**

- 1. Erdbebenzone**  
 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.
- 2. Grundwasserspiegel**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohlebaus und des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederaufstieg des Grundwassers zu erwarten.
- 3. Bodendenkmäler**  
 Bel dem Erlichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425/9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten, Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der z.Zt. gültigen Fassung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.56) § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (SGV NW 2023 ) In der zur Zeit gültigen Fassung Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 25.08.1999 (GV NW S. 516), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), in der z.Zt. geltenden Fassung § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)

**Stadt Übach-Palenberg**



Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
 Verkleinerung mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes  
 des Kreises Heinsberg Nr. 42/2002 (Maßstab 1:5.000)

**Bebauungsplan Nr. 95 -Marienstraße-  
 1. Änderung gemäß § 13a BauGB**

