ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet
Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt.

1.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO ist ein Einkaufszentrum mit maximal 9.600 m² Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

(1)
Einzelhandelsbetriebe,

Nur für folgende Sortimente wird die Verkaufsfläche wie folgt begrenzt:

- Bekleidung / Wäsche	1.900 m²
- Unterhaltungselektronik	1.550 m²
- Elektrogroßgeräte „Weiße Ware"	300 m²
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m²
- Bäcker / Metzger	80 m²
- Drogeriewaren	650 m²
- Getränke	600 m²
- Schuhe, Lederwaren	500 m²

Neben den aufgeführten Begrenzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten nur zulässig, wenn es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Übach Palenberger Liste für die Zuordnung einzelner Sortimente in die Kategorie nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant sowie nicht zentrenrelevant gemäß Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste", Dezember 2009:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas-, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren 2
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, Software)
- Photographie, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Tierhaltung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

(2)
Schank- und Speisewirtschaften,

(3)
Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,

1.2 Für den vorhandenen gewerblichen Bebetrieb Am Wasserturm Nr. 9, Flurstücks 1516, Flur 10, Gemarkung Übach-Palenberg, sind Erweiterungen und Änderungen dieser Anlage wie folgt zulässig:

- die alsbaldige Neuerrichtung des zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

- die bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

2. Maß der 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 (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

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

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche A1
Die Maßnahmenfläche A1 ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die extensive Unterhaltung erfolgt mittels einmaliger Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähguts.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze sind je 10 Parkplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Parkplatzfläche gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und zum Schutz von Natur und Landschaft weiter zu entwickeln. Ausfallende oder abgängige Bäume sind mit gleicher Art zu ersetzen.

B. Textliche Hinweise:

1. Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Baugebiete, Verkehrsflächen

Bäume

Crataegus lavallei ‚Carrierei'	dt: Apfeldorn
Malus sargentii ‚Rudolph'	dt: Zierapfel ‚Rudolph'
Prunus maackii ‚Amber Beauty'	dt: Kirsche ‚Amber Beauty'
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	dt: Stadt-Birne

Sträucher / Stauden

Geranium macrorrhizum ‚Ingwersen'	dt: Storchschnabel ‚Ingwersen'
Lonicera nitida ‚Maigrün'	dt: Heckenmyrte ‚Maigrün'
Potentilla fruticosa	dt: Fingerstrauch

2. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4 in 52531 Übach-Palenberg, eingesehen werden.

3. Schachtschutzbereiche
Im Plangebiet befinden sich Schächte mit den Koordinaten

Schacht 1 R: 2508020.1 H: 5643268.3
Schacht 2 R: 2507977.5 H: 5643341.8.

Die beiden im Plangebiet befindlichen verfüllten Schächte der ehemaligen Zeche stellen durch eine potenzielle Abrutsch- / Abbruchgefahr im Bereich der Schachtköpfe dar. Die heute verfüllten Schächte werden durch sensorische Überwachungen permanent auf Erdbewegungen (Tagesbrüche) hin kontrolliert. Zum Schutz der Bevölkerung sowie zur Absicherung der Gefahrenbereiche ist um die beiden Schachtköpfe eine „weitere" und eine „engere" Schachtschutzzone ausgewiesen. Die weitere Schutzzone verläuft in einem Radius von 60 m um die Schächte, und stellt einen Bereich dar, in dem bei potenziellen Tagesbrüchen mit Veränderungen an der Erdoberfläche gerechnet werden muss. Die innere Schutzzone muss permanent gegen unbefugtes Betreten durch eine Zaunanlage in einem Radius von 21 m um die Schächte gesichert werden.

4. Bergbauliche und geologische Einwirkungen
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt sowie Palenberger Sprung). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer) Jülich, Wiesenstr. 4, als sinnvoll erscheinen lassen. Zuständigkeit liegt bei der Bezirksregierung Arnsberg Dez. 88, Bergverwaltung Düren.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

5. Fernsteuerung
Das Plangebiet wird im Westen durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Ferngasleitung L 037/001/000 der Thyssengas GmbH durchquert. Die Hauptversorgungsleitung einschl. der Schutzstreifen von beidseitig 4,0 m wird nachrichtlich in dem Bebauungsplan übernommen.

PLANZEICHEN

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

SO — Sondergebiet " Einkaufszentrum " (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a — abweichende Bauweise

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R — Zweckbestimmung: FuS-/Radwege
private Verkehrsfläche
P — Zweckbestimmung Parkplätze
V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Baum zum Erhalt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Schachtschutzbereich (Sicherheitsabstand zum Schacht)
unterirdische Hauptversorgungsleitung einschl. Schutzstreifen (Ferngasleitung L 037/001/000)

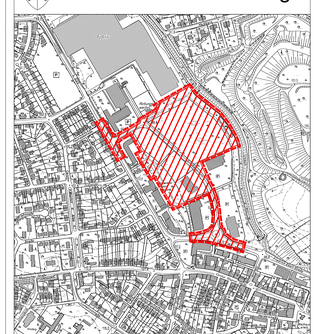
Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze
23 — Flurstücksnummer
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht
- Artenschutzprüfung Büro Bondzio Weiser, Sept. 2011
- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, Futura Consult - Dr. Kummer, 10.05.2011
- Gutachterliche Stellungnahme Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, Futura Consult - Dr. Kummer, 28.07.2011

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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.58); § 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 26.08.1999 (GV NW S. 516) in der zur Zeit gültigen Fassung; Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), in der z.Z. geltenden Fassung; § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt berichtigt am 24.05.2011 (GV NW S. 272)

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000)
© Geobasisdaten:
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 12/2008

Bebauungsplan Nr. 110
-Einkaufszentrum Am Wasserturm-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

28.03.2012

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanzV).

Aldorf, den .....

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 -Einkaufszentrum Am Wasserturm- erstellt durch
ISR Stadtplatz GmbH
Hans-Böckler-Allee 7
42781 Haan

Haan, den .....

Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 -Einkaufszentrum Am Wasserturm- beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom ..... bis ..... gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach öffentlicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 -Einkaufszentrum Am Wasserturm- wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister