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 Baugrundstücksteiles 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 Reisebüro.
Als Randsortimente sind zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante 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 (GRZ), 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 § 51a LWG.
Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind über eine Rohrrigole auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswässer der privaten Verkehrsflächen sind über eine Muldenrigole mit mind. 20 cm Belebtbodenzone entsprechend dem RdErl. 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 Die zur Eingrünung der Aufschüttungsfläche ◇ und zur Verbesserung des Landschaftsbildes angepflanzte freiwachsende Hecke mit Überhältern muss dauerhaft erhalten werden.

6.2 Zur Gewährleistung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten ökologischen Wertigkeit der Aufschüttungsfläche ist die eingebrachte Abdeckfolie bis zum 28.02.2013 vollständig zu entfernen.

6.3 Die vorhandene Streuobstwiese ◇ sowie die Grünlandfläche ◇ sind 2 mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist nach dem 15. Juni der zweite Schnitt ist nach dem 01. September durchzuführen.

6.4 Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten.

6.5 Ausgefallene Anpflanzungen sind zu ersetzen.

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

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- MI — Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- SO — Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)

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

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- III — Zahl der max. Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- pr. Grünfläche — 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)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

- Flächen bei denen besondere Baulche 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)
- St — 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)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- 232 — Flurstücksnummer
- 23 — Hauptgebäude
- Nebengebäude

Hinweise

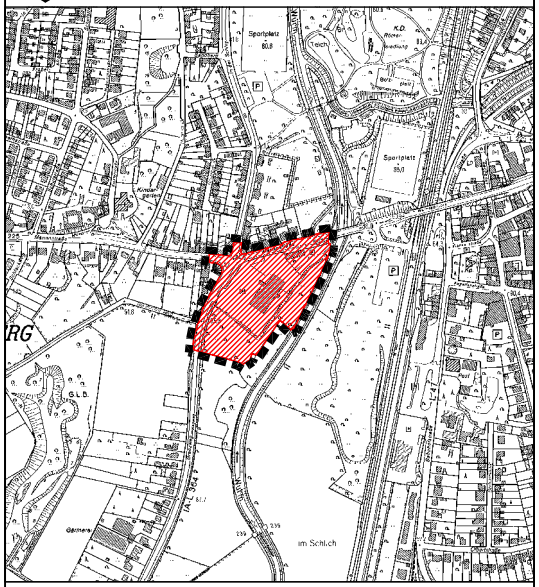
1. **Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

2. **Grundwasserspiegel**
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus und des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

3. **Bodendenkmäler**
Bei dem Errichten 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, Zehnthofstraße 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.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), Verordnung über die baulche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung-BauNVO) in 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 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Vervielfältigung mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Heinsberg Nr. 4/2002 (Maßstab 1:5.000)

Bebauungsplan Nr. 95 -Marienstraße-

1. Änderung gemäß § 13a BauGB

1 : 500

0 10 20 40 60 80 100m