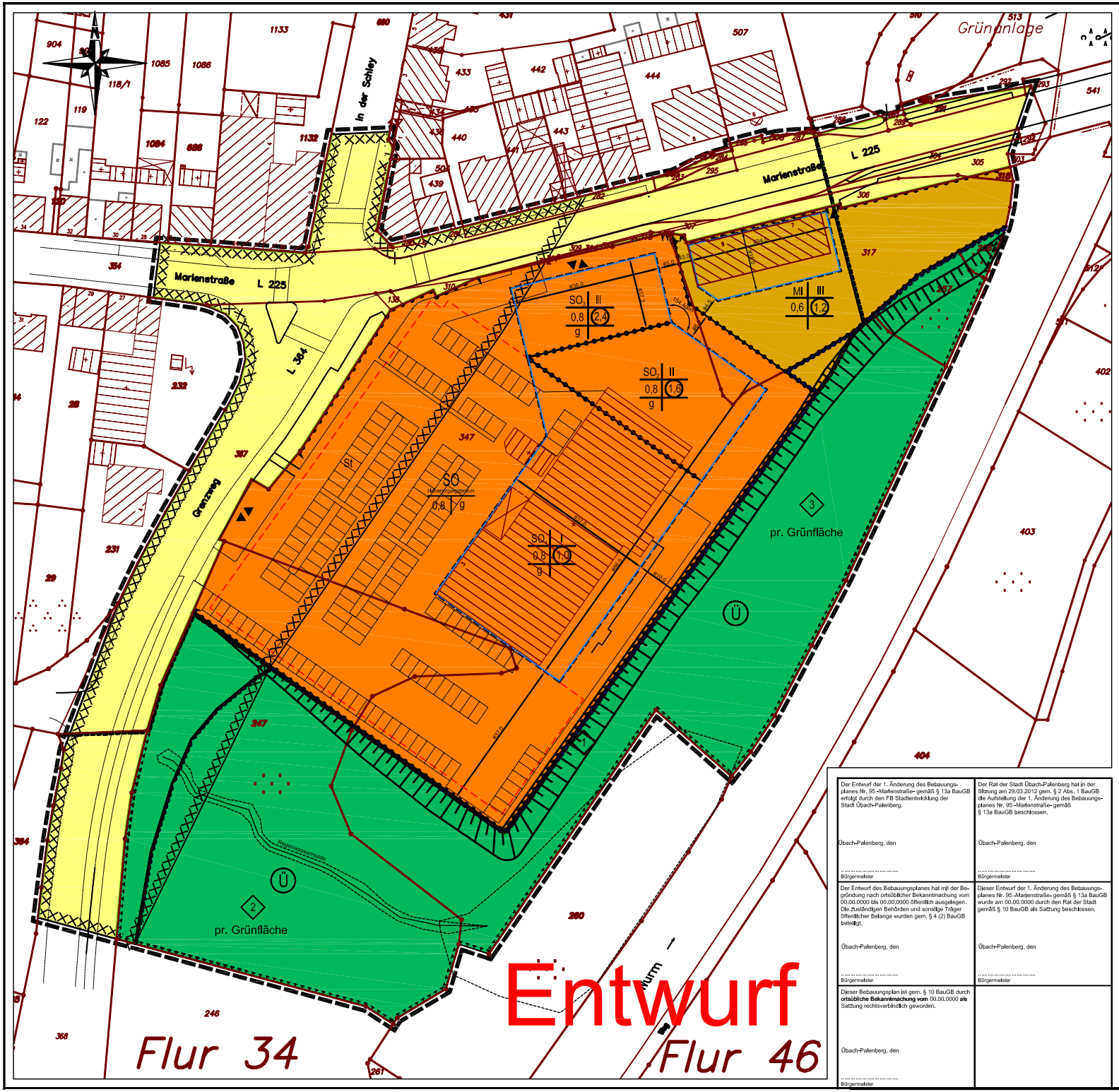

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 -Marienstraße- gemäß § 13a BauGB erfolgt durch den FB Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg. Übach-Palenberg, den ..... Bürgermeister	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 29.03.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 -Marienstraße- gemäß § 13a BauGB beschlossen. Übach-Palenberg, den ..... Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Übach-Palenberg, den ..... Bürgermeister	Dieser Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 -Marienstraße- gemäß § 13a BauGB wurde am 00.00.0000 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den ..... Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch **ortsübliche Bekanntmachung vom** 00.00.0000 **als** Satzung rechtsverbindlich geworden. Übach-Palenberg, den ..... Bürgermeister	

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 Baugrundstückteiles 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 ◇1 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 ◇2 sowie die Grünlandfläche ◇3 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.