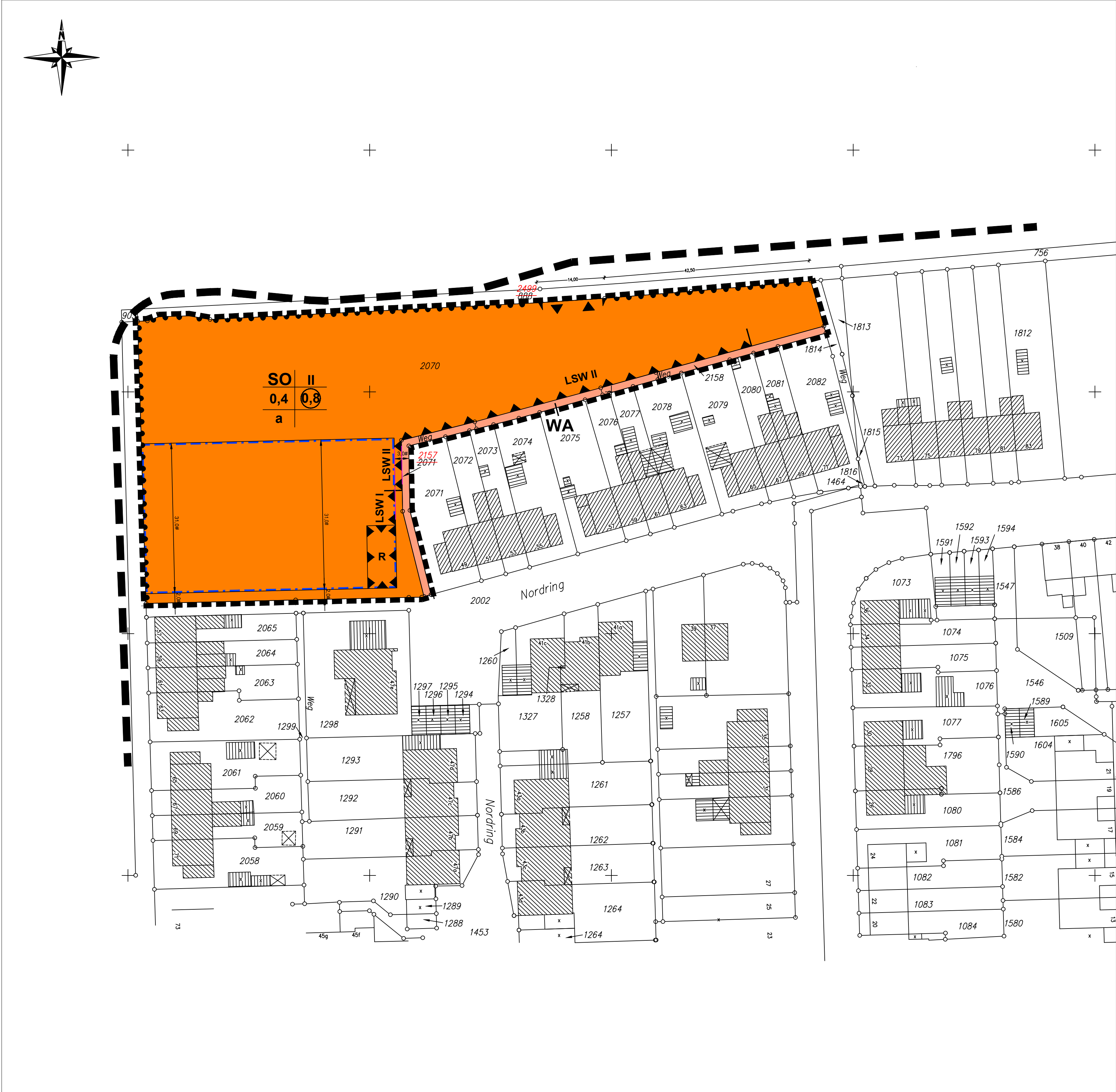




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung - (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung - dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 971 qm Verkaufsfläche (VK).
- Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Übach-Palenberger Liste einschließlich der Anlieferbereiche sowie Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume
 - Stellplätze und Werbeanlagen durch die Nutzung im Bereich des SO verursachten Bedarfs
- Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Übach-Palenberger Liste sind:
- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikartikel
 - Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren, Tabakwaren)
 - Zeitungen, Zeitschriften
- 1.2 Der Umfang der zulässigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Übach-Palenberger Liste wird auf maximal 20 % der unter 1.1 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche begrenzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Überschreitung der Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Bereich des Sondergebietes (SO) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen sowie Anlieferungszone bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden darf.
3. **Bauweise** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abweichende Bauweise
Für das Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
4. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 **Lärmschutzwände**
In dem in der Planzeichnung mit ▲▲▲ I gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu erhalten und soweit erforderlich auszubessern. Bei Neubau einer Lärmschutzwand ist diese mindestens in absorbierender Bauweise mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von R'w ≥ 25 dB und einer Höhe von 3,0 m bezogen auf das angrenzende Geländeniveau zu errichten.
In dem in der Planzeichnung mit ▲▲▲ II gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu erhalten und soweit erforderlich auszubessern. Bei Neubau einer Lärmschutzwand ist diese mindestens in absorbierender Bauweise mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von R'w ≥ 20 dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das angrenzende Geländeniveau zu errichten.
- 4.2 **Anlieferung**
Die Errichtung eines Rampentisches ist ausschließlich in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Der Rampentisch ist zu überdachen und muss nach Osten und Süden baulich geschlossen werden. Die Überdachung ist in Richtung Norden als Vordach mit einer Länge von mindestens 5,0 m weiterzuführen.
- B HINWEISE**
1. **Immissionsschutz**
Im Rahmen der Errichtung eines Lebensmittelmarktes sind im Baugenehmigungsverfahren, außer den unter Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, die Umsetzung der auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachten SI-ÜP 03/043/03 erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen nachzuweisen:
- Betriebs-, Öffnungs- und Warenanlieferungszeiten nur tagsüber an Werktagen.
 - Die in dem Schalltechnischen Gutachten mit den Nummern 87-93 gekennzeichneten Parkstände dürfen nur als Personalstellplätze genutzt werden und sind dementsprechend zu kennzeichnen.
 - Maßnahmen im Bereich der Technikräume und der technischen Anlagen entsprechend der Anforderungen auf Seite 17 und 18 des Schalltechnischen Gutachtens.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung
WA	WA - Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze	
a	Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

LSW I, II	Lärmschutzwand (LSW)
R	Einhausung Rampentisch
	Grenze des Änderungsbereiches
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68

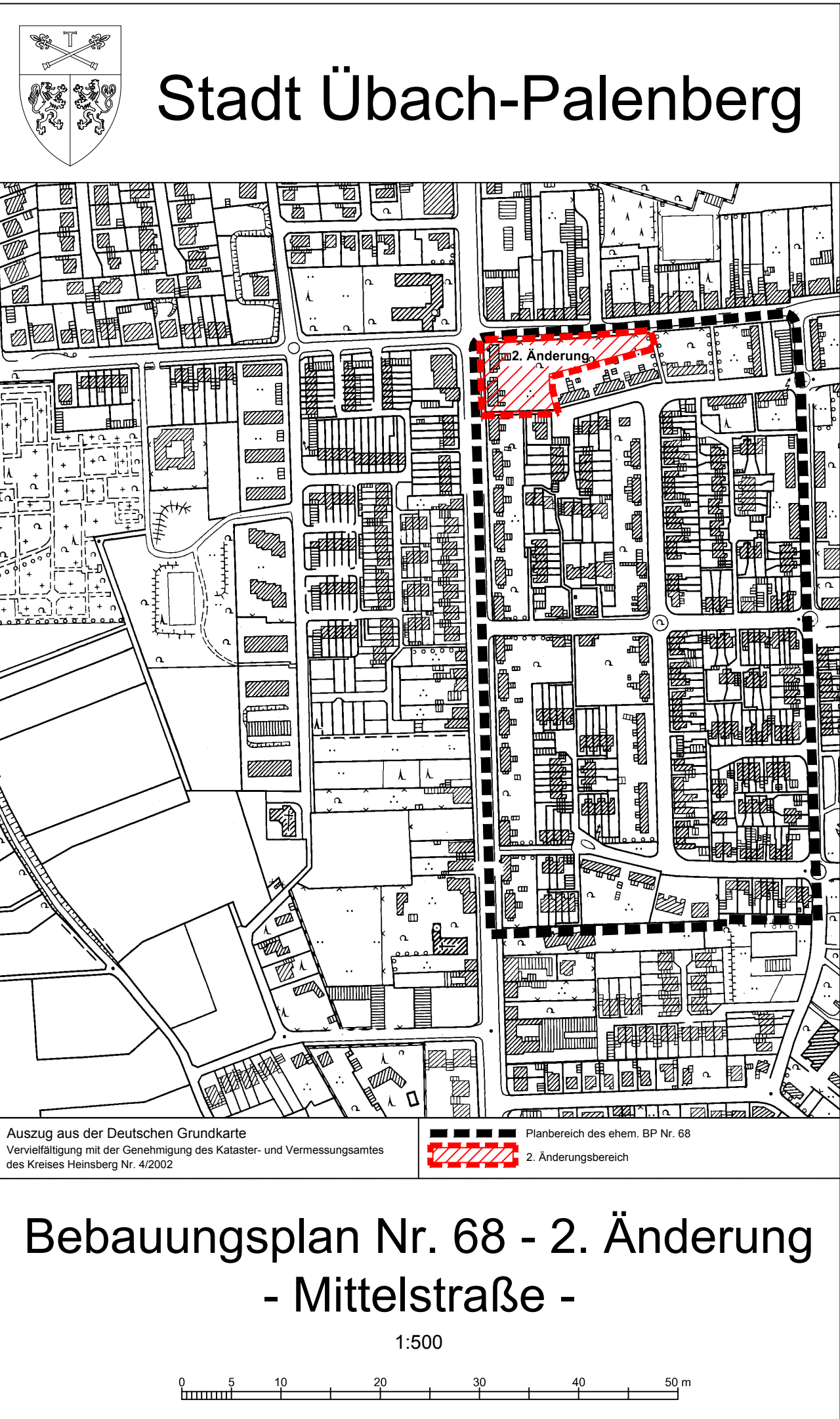
Bestandangaben und Kartensignaturen

Flurstückgrenze	Hauptgebäude mit Hausnummer
Flurstücknummer	Nebengebäude

Betroffene Grundstücke:
Gemarkung: Übach - Palenberg Flur: 4 Flurstücke: 2070, 2157, 2158

Umfang der Änderung:

- Art der baulichen Nutzung: SO - Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung anstatt WA
- Maß der baulichen Nutzung: Überschreitung der Grundflächenzahl
- Bauweise: Festsetzung einer abweichenden Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche: Vergrößerung des Baufensters
- Immissionsschutz: Festsetzung von Lärmschutzwänden / Einhausung der Anlieferung



Entwurfsbearbeitung: Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - erfolgt durch: 3D Architekten und Stadtplaner Klappergasse 12 52062 Aachen Aachen, den Bürgermeister	Änderungsbeschluss: Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - beschlossen. Übach-Palenberg, den Bürgermeister	Beteiligungsverfahren: a) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes vom bis b) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am Übach-Palenberg, den Bürgermeister
Offenlage: Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - hat mit der Begründung nach ortsüberlicher Bekanntmachung vom bis ausgelegen. Die Behörden wurden über die Offenlage mit dem Schreiben vom benachrichtigt. Parallel wurde die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Übach-Palenberg, den Bürgermeister	Beschluss der Satzung: Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - wurde am durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den Bürgermeister	Inkrafttreten: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom als Satzung am rechtsverbindlich geworden. Übach-Palenberg, den Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV. 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.