

<p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818). Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.</li> <li>- Gemeindeordnung für das Land NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NW S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NRW S.96), in der z. Zt. geltenden Fassung.</li> <li>- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 1 123) in der z.Zt. geltenden Fassung.</li> <li>- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-Planverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).</li> <li>- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GO NW S. 224).</li> </ul>	<h2 style="text-align: center;">Textliche Festsetzungen</h2> <p><u>1. Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Im Sondergebiet "SO" sind folgende Nutzungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1000 m² Verkaufsfläche</li> <li>- ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche</li> <li>- weitere nicht innenstadtrelevante Nahversorgungsunternehmen wie z.B.: Back-Shop, Lotto-Totto Geschäft, etc. mit einer max. Verkaufsfläche von jeweils 100 m²</li> </ul> <p>Die Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplan wird auf max. 1600 m² festgesetzt.</p> <p>90% der Verkaufsfläche werden auf Nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Nahversorgungsrelevante Sortimente und Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie können auch zentralrelevant sein. Dies sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)</li> <li>- Wasch und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (WB 15-18)</li> <li>- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)</li> </ul> <p><u>2. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a LWG.</u></p> <p>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 Belebtschichtzone 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.</p> <p><u>3. Grünordnerische Festsetzungen</u></p> <p>3.1 Zur Eingrünung der geplanten Aufschüttungsfläche und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist eine freiwachsende Hecke mit überhältern anzupflanzen. Der Anteil Baumartiger wachsender Arten wird auf max. 10 % der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze begrenzt.</p> <p>3.2 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 Gebüsch 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 Weidewieh 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.</p> <p>3.3 Extensivierung von Grünflächen zur Entwicklung von artenreichen Offenlandbiotopen. Die zu bewirtschaftenden Wiesen sollten 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 20. Mai verwiesen. Ab dem 3. Jahr sollte frühestens 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 abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten.</p> <p>Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscounters vorzunehmen.</p> <p><u>4. Immissionsschutztechnische Festsetzungen</u></p> <p>Wohnnutzung im Sondergebiet ist gem. TA Lärm und der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ausgeschlossen.</p> <p>5. Maximale Gebäudehöhe liegt bei 45,00 m</p>
<p><u>Hinweis</u></p> <p>Beim Errichten Baulicher Anlagen ist die Ausführende 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 in der zur Zeit gültigen Fassung) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist Abzuwarten.</p>	
<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.</p> <p>Der Vermessungsingenieur</p> <p>.....</p>	<p>Entwurfsverfasser</p>  <p><b>H. &amp; R. HANSEN</b>  <small>DIPL. INGENIEURE ARCHITEKTEN  AM TOMBERG 23 52531 ÜBACH-PALENBERG  Tel.: 02451-4007 Fax: 02451-4008  E-Mail: rath.hansen-architektur@t-online.de</small></p> <p>.....  H. &amp; R. HANSEN</p>
<p>Der Rat der Stadt hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Grenzweg" beschlossen.</p> <p>Übach-Palenberg, den</p> <p>.....  Bürgermeister</p>	<p>Beteiligungsverfahren</p> <p>a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am ..... und anschließendem Aushängen des Planes für 2 Wochen.</p> <p>b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am .....</p> <p>Übach-Palenberg, den</p> <p>.....  Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach örtlicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... ausgelegen.</p> <p>Übach-Palenberg, den</p> <p>.....  Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "Grenzweg" wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Übach-Palenberg, den</p> <p>.....  Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Übach-Palenberg Jg. 2 Nr. 8 vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Übach-Palenberg, den</p> <p>.....  Bürgermeister</p>	