

Bebauungsplan Nr. 123 – Daimlerstraße-West –

Textliche Festsetzungen (Stand: 28.05.2018 / Vorentwurf)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Zulässigkeit von Nutzungen

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 1 Abs. 4 bis 6 und 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe nur als nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen allgemein zulässig.

Abweichend hiervon sind folgende nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe, abweichend hiervon können Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche des Betriebs muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet und darf nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB sein.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind folgende nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen bzw. die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH max.) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

3. Geh- und Fahrrecht

Die mit Geh- (G) und Fahrrecht (F) belastete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (private Grünfläche) belastet.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln. Entlang der L 225 (Friedrich-Ebert-Straße) ist die vorhandene Gehölz- und Baumreihe dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

B. KENNZEICHNUNG

1. Bergbauliche und geologische Einwirkungen

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich Braunkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch beim Grundwasserrückanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen¹. Die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

C. HINWEISE

1. 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.

2. Bodendenkmalschutz

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß 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.

D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen
- Begründung