

# **Bebauungsplan Nr. 123 – Daimlerstraße-West –**

**Textliche Festsetzungen** (Stand: 06.11.2018)

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

#### **Zulässigkeit von Nutzungen**

##### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

(§ 1 Abs. 4 bis 6 und 9 i.V.m. § 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.

### **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. Höhenlage des Geländes - Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragenen geplanten Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhe zwischen den festgesetzten Höhenlinien ist durch Interpolation zu bestimmen.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte neue Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

## **B. KENNZEICHNUNG**

### **1. Bergbauliche und geologische Einwirkungen**

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Stein- und Braunkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge Absenkung bzw. Anstieg des Grundwasserspiegels möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch beim Grundwasser(wieder)anstieg 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 und der geologischen Untergrundklasse T.

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 berücksichtigen. Die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

### **3. Flächen mit humosen Böden**

Im Bereich der Flächen mit humosen Böden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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.

### **3. Entwässerung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Für die Einleitung von Niederschlagswässern in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg, Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sofern nachweislich aufgrund der

Bodenverhältnisse von einer Versickerung abgesehen werden kann, ist das Regenwasser gedrosselt in den Kanal der Daimlerstraße einzuleiten. Für das gesamte Plangebiet ist der Drosselabfluss auf 35 l/s festgelegt. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist vorhabenbezogen unter Berücksichtigung der jeweiligen Einleitmengen ein Nachweis über eine gedrosselte Einleitung zu erbringen. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens je Grundstück sind  $0,025 \text{ m}^3$  je  $\text{m}^2$  Grundstücksfläche, die gemäß Bebauungsplan versiegelt werden darf ( $\text{Grundstücksfläche} * 0,8$ ), anzusetzen.

#### **4. Immissionsschutz**

Sollte bei der Ansiedlung zulässiger Anlagen und Betriebe eine Anlage bzw. ein Betrieb angesiedelt werden, von der/dem Lärmbelastungen ausgehen könnten, ist im Baugenehmigungsverfahren über ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass vom Betrieb der Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

#### **D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen
- Begründung