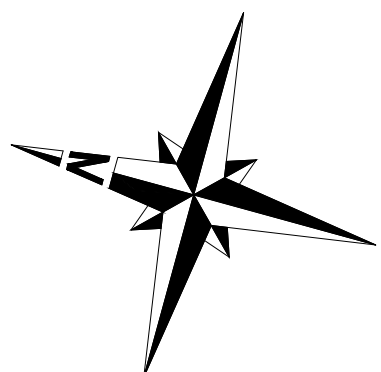




Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanV).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 - Daimlerstraße-West - erfolgt durch

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 - Daimlerstraße-West - beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom bis durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom bis gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den

Übach-Palenberg, den

Übach-Palenberg, den

Übach-Palenberg, den

Übach-Palenberg, den

Übach-Palenberg, den

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)

GH max maximal zulässige Gebäudehöhe

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund humoser Böden

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante Höhenlinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze

23 Flurstücksnummer

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

Geländehöhe Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Wohnprostitution,
- 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 Bebauungsplans:

- 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 baurechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden. Der 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 Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau 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 Niedeggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Niedeggen, Tel.: 02425 9030-0, 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 baurechtliche Erlaubnis (Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Niedeggen, Tel.: 02425 9030-0, 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.

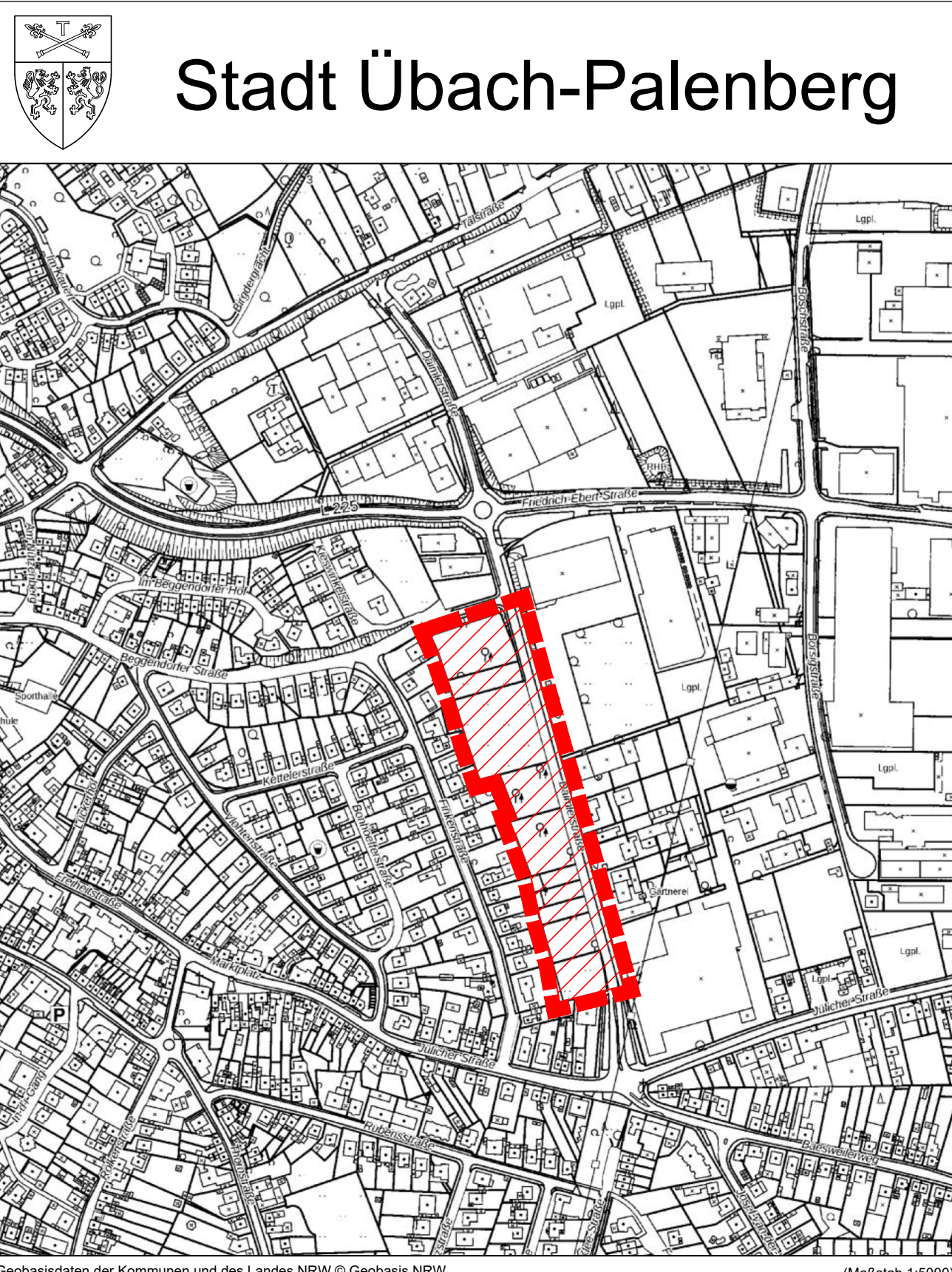
4. Immissionschutz
Sollte bei der Ansiedlung zulässiger Anlagen und Betriebe eine Anlage bzw. ein Betrieb angesiedelt werden, von der/dem Lärmbelastungen ausgehen könnten, ist im Baugenehmigungsverfahren über ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass vom Betrieb der Anlage keine schädlichen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

D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.



Bebauungsplan Nr. 123 - Daimlerstraße-West -

