

Bebauungsplan Nr. 56., 7. Änderung **- Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus -**

Textliche Festsetzungen (Stand: Juni 2019 / Entwurf)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Industriegebiet

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

Im Industriegebiet (GI) sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution
- Tankstellen

Im Industriegebiet können die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, 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 Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gewerbegebiet

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

Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet können die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, 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 Gewerbegebiet 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. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M3 werden folgende Festsetzungen getroffen:

M1: Anlage einer Baumwiese mit Sträuchern

Auf der Fläche M1 sind landschaftsgerechte Bäume (19 Stück, Pflanzliste 1) und Sträucher (420 Stück, Pflanzliste 2) zu pflanzen. Die Fläche ist im Gesamten, auch unterhalb der Gehölze zum Schutz des Bodens und zur Regulation des Wildkrautaufwuchses einzusäen. Bei den vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen

M2: Anlage von Feldgehölz-Reihen und Einsaaten

Die Fläche M2 ist als abwechslungsreicher Grünstreifen mit Baumhecken, Baumreihen, Strauchgruppen und Gräser-Wildkrautflächen herzurichten. Es sind insgesamt 663 Sträucher der Pflanzliste 2 und 50 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die gesamte Fläche ist einzusäen.

M3: Erhalt von vorhandenen Gehölzen an der Birgder Gracht

Im Bereich der festgesetzten Flächen M3 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind durch Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 nach zu pflanzen. Das Totholz sollte zur Förderung der Artenvielfalt in der Fläche verbleiben.

3. Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Überlagerung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf zur Bewirtschaftung der Felder im Bereich der Flur 12, Flurstücke 63, 64/1, 67/1, 69, 70/1, 73/1, 75/1, 79/1, 232, 258 und 257 untergeordnet überfahren werden.

B. KENNZEICHNUNG

1. Bergbauliche und geologische Einwirkungen

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Braun- und Steinkohlebergbaus. 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 Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Durch einen Anstieg des Grubenwassers im Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus sind Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten.

Die Auswirkungen des Braunkohlenbergbaus (Grundwasserverhältnisse und Bodenbewegungen) und des Steinkohlebergbaus (Grubenwasseranstieg) sind bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149 und der geologischen Untergrundklasse T.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen.

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. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Fläche, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 54, Flurstück 31, mit einer Größe von 47.676 m² (heute Acker), mit lebensraumtypischen Gehölzarten (Anteile 70 < 90 %) aufgeforstet.

4. Höhe baulicher Anlagen

Sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

5. Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich die aktive Grundwasserstelle 100333 (Flur 12, Flurstück 78). Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren.

6. Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist über eine ortsnahe Versickerung zu beseitigen. Im Falle der Errichtung von abwasserintensiven Betrieben oder Betrieben mit hohen CSB-Frachten ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur erforderlich.

7. Artenschutz - CEF-Maßnahme Feldlerche

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Verbot zur Entnahme von Fortpflanzungsstätten nach § 44 (3) BNatSchG) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von fünf Revierpaaren der Feldlerche im Plangebiet durchzuführen. Diese beinhalten die Extensivierung der Ackernutzung in einem Umfang von mindestens 2,5 ha und die Ausführung von verschiedenen Bewirtschaftungsweisen kleinteilig nebeneinander, mit dem Ziel die Struktur und das Nahrungsangebot deutlich zu verbessern.

8. Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots

Die Baufeldräumung muss zum Schutz der Feldlerche zwischen Mitte August und Ende Januar erfolgen. Auch andere im Acker brütende Arten wie zum Beispiel die Schafstelze dürfen nicht getötet werden noch dürfen deren Nester zerstört werden.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten, für die Erschließung und die Gebäude, sind betreffende Flächen in jedem Fall noch einmal nach Tieren, Jungtieren und Nestern abzusuchen.

Die weiteren im Gutachten zum Artenschutz (Prüfstufe I und II) (Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen 10.09.2018) dargelegten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

9. Pflanzlisten und Saatgutmischung

Pflanzliste 1 - Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Drahtballen

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Sträucher

Pflanzgröße Strauch 1 mal verpflanzt; 4 bis 5 Basistriebe, 60 bis 125 cm

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Saatgutmischung:

Für die Einsaat von Wiesenflächen und Krautstreifen ist die Saatgutmischung RSM 8.1 „Biotopentwicklungsflächen“ (Mischungsverhältnis 70:30), Variante 1 für Standorte ohne extreme Ausprägung, zu verwenden. Die Gehölzflächen sind für eine Untersaat mit einzubeziehen. Einsaaten sind fachgerecht nach DIN 18917 auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Sinne des § 40 BNatSchG darf nur zertifiziertes Saatgut mit Herkunftsnachweis aus dem Produktionsraum 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) und der Herkunftsregion 2 (Westdeutsches Tiefland) verwendet werden.

D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht