PLANZEICHEN

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

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

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

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0 — Baumassenzahl (BMZ)

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- F+R+L — Fußweg (F) und Radweg (R) und Landwirtschaft (L)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlage
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Nachrichtliche Übernahmen

- oberirdische Hochspannungsfreileitung einschl. Schutzstreifen

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- 771 — Flurstücksnummer
- 15 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- X — Nebengebäude

Flur 12 · Flur 13 · Flur 20 · Flur 60

Weg · Birgderweg · Cavartsweg · Weg 158 · Boschstr. · Boschstraße · Talstraße · Im Kauert · Birgdergracht · L 164 · Graben

110-kV Frltg.

M1 · M2 · M3

GI 0,8 | 10,0 · GE 0,8 | 2,4

Anlagen für sportliche Zwecke

Textliche Festsetzungen

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 bzw. nicht zulässig
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,

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 Sümpfungsmaßnahmen 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. Scholtmeyer, 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

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	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

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

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 PlanzV).

Alsdorf, den .....

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56.2, 7. Änderung - Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus - erfolgt durch

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Kongressinsel 3 · 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 568 209 -0 · Fax: -16
mail@isr-haan.de · www.isr-haan.de

Haan, den .....

.....
Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 56.2, 7. Änderung – Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus- beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Jungnitsch
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die Bebauungsplanes 56.2, 7. Änderung – Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus- wurden vom ..... bis ..... gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Jungnitsch
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Jungnitsch
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 56.2, 7. Änderung - Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus - wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Jungnitsch
Bürgermeister

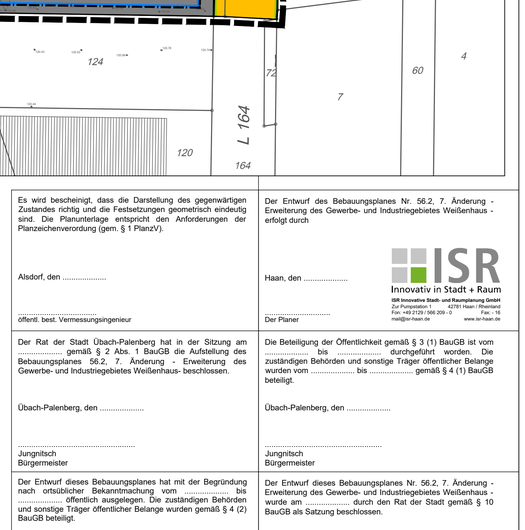
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Jungnitsch
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung

Stadt Übach-Palenberg



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW (ohne Maßstab)

Bebauungsplan Nr. 56.2, 7. Änderung

-Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus-

Entwurf

M 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100 m

14.06.2019