

Bebauungsplan Nr. 84 „Daimlerstraße“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen (Stand: 25.03.2020)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Gliederung der Nutzungen

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind unbeschadet weitergehender Bestimmungen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen durch ihre Emissionen verursachen können, deshalb sind analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBL. NW 283) Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Bereichen jeweils angeführten Abstandsklassen (siehe Hinweise) von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Nach Ziffer 2.2.2.5 des Abstandserlasses können bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern-, oder Dorfgebieten andererseits bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen

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

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Übach Palenberger Liste“ ist nicht zulässig.

„Übach Palenberger Liste“ (aus: *Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach Palenberger Liste“*; (FUTURA CONSULT Dr. Kummer; Eschweiler, 2009)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel ¹⁸
- Zeitungen, Zeitschriften

¹⁸ inklusive Reformwaren, Tabakwaren

Zentrenrelevante Sortimente:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas-, Porzellan, Kleinkeramik

- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren ¹⁹
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen),
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf,
- lebende Tiere
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

¹⁹ z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

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 sein.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein unzulässig:

Fremdkörperfestsetzung:

Der bereits vorhandene und genehmigte Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der mit Sternchen (****) gekennzeichneten Fläche wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung). Zulässig sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, welche dem Nutzungszweck der genehmigten Anlagen und der für diesen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen dienen, soweit damit keine Überschreitung der Verkaufsfläche von 2.500 m² zzgl. 300 m² Außenverkaufsfläche einhergeht.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird die zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH max und teilweise TH max) in Metern über Normal-Höhen-Null (m ü. NHN) gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Ablufteinrichtungen, Antennen, Leitungsmasten, Kamine um bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Passiver Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gegliederte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen (schutzbedürftiger Räume) ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts: 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtwert gilt der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von den folgenden Immissionswerten „Außen“ auszugehen:

Für Einwirkungsorte, die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,

tagsüber: 65 dB(A)

nachts: 50 dB(A).

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 Grundwasserwiederanstieg 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 ist der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

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.

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.

4. Altlasten

Nachfolgend aufgeführte Flächen sind im informellen Altlast-Verdachtsflächen- bzw. Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als „Altbetriebe“ mit der jeweils aufgeführten Bezeichnung verzeichnet:

- Flur 15, Flurstücke 1012, 1103, 1104 - ID 4600
- Flur 15, Flurstücke 941 - ID 5126
- Flur 15, Flurstück 753 - ID 4970
- Flur 15, Flurstück 732 - ID 2731 und ID 7002
- Flur 15, Flurstücke 972 - ID 4742

Somit sind in diesen Betriebsbereichen branchenspezifische, altlastenverdächtige Rückstände und im Untergrund nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Vorbelastungen sind bei Bauarbeiten auf den betroffenen Flächen Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Heinsberg frühzeitig abzustimmen und weitere Untersuchungen, insbesondere zur fachtechnischen Aushubüberwachung und abfallrechtlichen Klassifizierungen des Aushubs festzulegen.

5. Boden-/Wasserhaushalt

Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.

Eine Versickerung ist nicht zulässig. Bei der erstmaligen Bebauung eines Grundstücks ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhaltebecken von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks sind diesem Raum einzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalteraaumes hat dessen Entleerung mit einem Volumenstrom von 0,002 Litern pro Sekunde je Quadratmeter bzw. 2 Liter pro Sekunde je 1000 Quadratmetern, bzw. 7,2 Kubikmeter pro Stunde je 1000 Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Fläche zu erfolgen.

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. Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von stationären technischen Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung einzuhalten:

- Um Eingriffe in das Brutgeschehen auszuschließen, sind die Rodungs- und Abbrucharbeiten im Zeitraum von 1.10 eines Jahres bis zum 28/29.02 des Folgejahres durchzuführen
- Sollten Abbrucharbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes liegen, so sind bestehende Gebäude kurzfristig (etwa 14 Tage vor den Arbeiten) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachkundlich zu untersuchen und für den Abbruch freizugeben.

D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLAN - ENTWURFS

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht