

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



**Textliche Festsetzungen**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 118**  
**- Nahversorgung Frelenberg -**

**Stand: 05. Oktober 2021**

## **A. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nachfolgende gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### **1.2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

1.2.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

1.2.2 Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 800 m<sup>2</sup> und max. 1.000 m<sup>2</sup>. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Übach-Palenberger Liste (2009)“ muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Übach-Palenberger Liste (2009)“ ist nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Bäcker, Metzger, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sind bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen**

2.1.1 Bezugshöhe der Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. (s. Hinweis C.2 Höhensystem).

Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### **2.2 Gebäudehöhen**

2.2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und der Höhe des jeweils höchsten Punktes der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika ergibt sich die Ge-

bäudehöhe (GH) aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und dem jeweils höchsten Punkt der Attika.

2.2.2 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

### **2.3 Geschossflächenzahl**

2.3.1 Die festgesetzte Geschossflächenzahl im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter“ in bezieht sich auf das jeweilige Gesamtbaugrundstück i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO.

2.3.2 In die Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig einzurechnen.

### **3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

3.1 Im Mischgebiet (MI) und dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ sind

- Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und
- Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

3.2 Im Mischgebiet (MI) sind Garagen mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 6,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

### **4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 Im MI sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

4.2 Im WR sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.3 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

### **5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen allgemein zulässig.

5.2 Anlieferungsrampen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „Anlieferung“ zulässig.

## **6. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

## **B. Kennzeichnungen**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.

### **2. Grundwasserspiegel**

2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenbergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

### **3. Auebereich**

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier 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 - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bau-

werken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

#### **4. Altbetriebe ID 1596, ID 2160, ID 3035 und ID 1834**

Auf der gekennzeichneten „Fläche, deren Böden ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg Informationen zu Altbetrieben vor. Bei Altbetrieben handelt es sich um stillgelegte Gewerbe- und Industriebetriebe, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit altlastenverdächtig sein können. Daher ist vor einer Nutzungsänderung bzw. eines Eigentümerwechsels durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche und Bodenuntersuchungen das Kontaminationspotential abschätzen und bewerten zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

### **C. Hinweise**

#### **1. Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

#### **2. Höhensystem**

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf das amtliche NH-Höhennetz mit Anschluss am Höhenfestpunkt 5002 9 00383 mit 92,589 m (DHHN2016-NH).

#### **3. Geräuschimmissionen Haustechnischer Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### **4. Bodendenkmäler**

Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem 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.

## **5. Stellplatznachweis**

Für die erste Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes sind zwei Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für eine zweite Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes ist ein weiterer Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden. Stellplätze können auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden. Für Wohngebäude gilt die Definition gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.3.

## **6. Emissionen aus dem Bahnbetrieb**

Rund 170 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Bahnlinie. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

## **7. Artenschutzmaßnahmen**

### **M 1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit**

Zum Schutz von Brutn häufiger Arten und von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen dürfen Rodungen nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Fällung der Bäume und der Rodung von Sträuchern eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Bei der Rodung ist auf Baumhöhlen und Spalten zu achten, in denen sich Tiere, v.a. Fledermäuse verstecken können. Eine Nutzung vom Bäumen mit BHD ab 30 cm ist auch im Winter möglich. Größere Höhlungen sind zu dokumentieren und als potentielle Fledermausquartiere im Verhältnis 2:1 durch Ersatz-Lebensstätten (Fledermauskästen) zu ersetzen, von Fledermäusen genutzte Höhlungen im Verhältnis 5:1 (MKULNV 2013).

### **M 2: Untersuchung der Gebäude vor Rückbau**

Rückzubauende Gebäude müssen kurz vor dem Beginn der Arbeiten auf vorhandene Spalten und ggf. anwesende schlafende Fledermäuse untersucht werden.

Der im Nordwesten des Plangebietes liegende Bunker war nicht zugänglich. Es ist unklar, ob er Fledermäusen als (Winter)Quartier dienen könnte. Vor dem Rückbau sollte eine Begehung durch einen Fledermausexperten stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sollte der Bunker nur im Sommerhalbjahr zurückgebaut werden. Idealerweise

findet zunächst ein kleiner Durchbruch von Decke oder Wand statt, der zur Bewetterung führt und ggf. dort schlafende Tiere aufwecken und vertreiben soll. Der eigentliche Abbruch sollte frühestens ein bis zwei Tage später beginnen.

### **M 3: Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse**

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Vogel- oder Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

### **M 4: Beleuchtung der Baustellen**

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine horizontale Abstrahlung in Richtung der angrenzenden Gärten, des Hangs und der oberhalb des Hangs liegenden Parkanlage ist zu vermeiden. Das Gebiet des BP und die angrenzenden Flächen dienen Fledermäusen nachweislich und Eulen vermutlich als Jagdgebiet.

### **M 5: Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen**

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa die benachbarten Gärten). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich<sup>4</sup> oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz-, Sichtschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

**M 6: Beleuchtung der Neubauten**

Auch nach Abschluss der Bebauung sollten Lichtemissionen in die Umgebung möglichst vermieden werden und nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden. Bei der Wahl der Leuchten und Leuchtmittel sind die Ergebnisse laufender Forschungen zur tier- und naturfreundlichen Beleuchtung zu beachten. Eine Beleuchtung des angrenzenden Hangs ist zu vermeiden.

**M 7: Minderung von Lärmemissionen**

Lärmemissionen in Richtung des Hangs sollten wegen der dort jagenden, teilweise Lärm-empfindlichen Fledermausarten v.a. in der Dämmerung und nachts weitgehend vermieden werden. Dies gilt insbesondere für Lärmemissionen im Ultraschallbereich, die für alle Fledermausarten störend sein können.

**8. Einbau von RCL**

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**9. Geothermie**

Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**D. Anlagen**

**1. Übach-Palenberger Liste (2009)**

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</li> <li>• Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel inklusive Reformwaren, Tabakwaren</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen</li> <li>• Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel</li> <li>• Briefmarken und Münzen</li> <li>• Bücher</li> <li>• Büromaschinen, Computer und -zubehör</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Glas-, Porzellan, Kleinkeramik</li> <li>• Hausrat (ohne Möbel, Cam-</li> </ul>
<p><b>Nicht zentrenrelevante Sortimente*</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumarktsortiment</li> <li>• Boote und -zubehör</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Campingartikel</li> <li>• Fahrräder und -zubehör</li> <li>• Gartenbedarf (z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel)</li> <li>• KfZ und -zubehör</li> <li>• Möbel (inklusive Matratzen, Büromöbel)</li> <li>• Motorräder, Mofas und Zubehör</li> <li>• Reitsportartikel</li> <li>• Sportgroßgeräte (z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte)</li> <li>• Teppichboden</li> <li>• Wohnwagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pingartikel), Haushaltswaren (z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.)</li> <li>• Jagdbedarf, Waffen</li> <li>• Kunst, Kunstgegenstände</li> <li>• Papier-, Büro-, Schreibwaren</li> <li>• PC und Zubehör (Hard-, -Software)</li> <li>• Photoartikel, Augenoptik, Akustik</li> <li>• Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen</li> <li>• Sanitätsartikel</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente</li> <li>• Sportartikel (ohne Großgeräte)</li> <li>• Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen),</li> <li>• Haus-, Tisch-, Bettwäsche</li> <li>• Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone</li> </ul>
<p>* Aufzählung nicht abschließend</p>	