STADT ÜBACH-PALENBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 136

- Alte Aachener Straße -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand 06. Januar 2025

A Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Mindest- und Maximalhöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKF EG) und maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH1 und GH2) bestimmt. Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Attika der Dacheindeckung.

2.2 Bezugshöhe der OKF EG ist die Höhe des Kanaldeckels in der vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt kann der Planzeichnung entnommen werden.
Die Mindesthöhe der OKF EG wird mit 0,60 m, die Maximalhöhe mit 1,10 m über Bezugspunkt definiert.

2.3 Bezugshöhe der Gebäudehöhen ist die Höhe der OKF EG.

2.4 Die Gebäudehöhe GH1 darf für eine Absturzsicherung um 1,00 m überschritten werden.

2.5 Die Gebäudehöhe GH2 darf für technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten um maximal 2,00 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Eine Überschreitung bis zu 2,00 m, maximal bis zur Grundstücksgrenze, ist nur durch feste Überdachungen entlang straßenzugewandter Fassaden und nur bis zu einer Höhe von 4,00 m über OKF EG zulässig.

3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Erschließungsflächen und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3.3 Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen um max. 5,00 m überschritten werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen, Abfallbehältern, Zuwegungen, Zufahrten und (Fahrrad-)Stellplätzen ausgeschlossen.

4.2 Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

4.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind maximal 40 oberirdische Stellplätze für Fahrräder zulässig.

4.4 Innerhalb der GFL-Flächen gemäß A 7. sind Stützmauern und fest installierte Fahrradstellplätze ausgeschlossen.

5. Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zur westlichen Plangebietsgrenze ist ein Abstand von 0,2 x H zulässig, jedoch mindestens 3,0 m. „H“ bezeichnet dabei die tatsächlich realisierte Wandhöhe.

6. Stellplätze, Carports, und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Einzelgaragen sind generell unzulässig.

6.2 Stellplätze für Pkw sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.

6.3 Die Flächen für Stellplätze müssen straßenseitig einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Diese Flächen sind gemäß Pflanzliste 2 einreihig mit 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu bepflanzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als GFL markierten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers des Kanalnetzes zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Flächengestaltung

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die nach 4.1 definierten Anlagen und Nebenanlagen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen als Zierflächen sind nicht zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen

Zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze sind insgesamt 15 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Innerhalb der GFL-Flächen sind Baumpflanzungen ausgeschlossen.

Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen jedes Baumes ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 9 m³ bei mind. 1,50 m Tiefe pro Baum).

8.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8 cm und die entsprechenden Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

8.4 CEF-Maßnahme Bluthänfling

Zum Schutz des Bluthänflings sind entsprechend den Ausführungen des Büros für Garten-, Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen mit Stand August 2024 auf dem Flurstück 421, Flur 64, Gemarkung Übach-Palenberg, an den gemäß Karte 1 „Übersicht Anpflanzung von Sträuchern und Installation von Fledermauskästen als Artenschutzmaßnahme“ markierten Flächen „Teil 1“ und „Teil 2“ jeweils 40 Sträucher gemäß Anordnung der Karten 2 und 3 vor Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen.

8.5 CEF-Maßnahme Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen sind entsprechend den Ausführungen des Büros für Garten-, Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen mit Stand August 2024 auf dem Flurstück 421, Flur 64, Gemarkung Übach-Palenberg, in dem markierten Bereich gemäß Karte 1 „Übersicht Anpflanzung von Sträuchern und Installation von Fledermauskästen als Artenschutzmaßnahme“ an geeigneten Bäumen insgesamt 12 Fledermauskästen vor Beginn der Baumaßnahme zu installieren.

9. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.1 Dachflächen der GH2 sind zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann

die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich VI (L_a = 80dB(A)) festgesetzt. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a= der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Bei einem Emissionspegel oberhalb von 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

11.1 Dachformen und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 7° zulässig.

11.2 Freiflächengestaltung

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

B Kennzeichnung

Bergbau

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht.

C Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes ist entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Stefan Schädlich, Wassenberg Stand Juni 2024 auszuführen.

Das Konzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das Niederschlagswasser wird im Freispiegelgefälle in den Übach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Schmutzwasser-Abwassersystem in der Alten-Aachener-Straße eingeleitet.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.
Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

4. Artenschutz

4.1 Bauzeitenregelung

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Schnittholz und Rodegut muss unmittelbar, im Zuge der Baufeldräumung, ohne ein Zwischenlager im Plangebiet

entsorgt werden. Unmittelbar vor der Baufeldräumung ist das Plangebiet durch fachkundiges Personal auf (Jung-) Tiere und Vermehrungsstätten hin abzusuchen. Bei Funden sind die Arbeiten so lange abzuwarten, bis ein weiteres Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durchgeführt wurde.

4.2 Tierfallen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten ausgeschlossen werden. Eine Neubesiedelung von baulichen Anlagen durch Tiere während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

4.3 Glasfronten

Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sind die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend zu wählen, um Vogelschlag zu vermeiden.

4.4 Beleuchtung

Bei der Wahl der Baustellen-, Straßen- und privaten Beleuchtung sind Beeinträchtigungen für Insekten, Fledermäuse und Vögel weitestgehend zu vermeiden. Zu umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtungen zählen u.a. Lampen mit reduziertem Blau- und Ultraviolettanteil im Lichtspektrum, geschlossene und abgeschirmte Lampenkörper und niedrig angebrachte Lampen. Es wird auf die Vorgaben von *Geiger et al. (2007) Künstliche Lichtquellen – Naturschutzfachliche Empfehlungen. Natur in NRW-Heft 04/07: 46-48* und die Hinweise von *Schroer et al. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. BfN-Skripten* hingewiesen.

5. Hochwasserschutz

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 liegen ca. 70 % der überbaubaren Flächen im Bereich des möglichen Extremhochwassers bei einem extremen Regenereignis (90 mm/m²/h) und in Teilen in Überschwemmungsbereichen bei einem 100-jährlichen Regenereignis.
Um das zukünftige Gebäude auch gegen Extremhochwasser zu schützen, wird empfohlen, die Maximalhöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses zu realisieren. Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der Maximalhöhe der OKF EG sollten gegen Überflutung gesichert werden.

6. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden

Wiederverwertung zugeführt werden.

7. Kampfmittel

Die Präsenz von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

8. Recyclingbaustoffe

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

9. Bahnanlagen

Bei der Planung in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist § 62 EBO (Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung) zu beachten.

Die sicherheitsspezifischen Abstände für Bauten, Lagerung, Anpflanzungen, Beleuchtung etc. sind zu berücksichtigen.

10. Grundwasserverhältnisse

10.1 Steinkohlebergbau

Das Plangebiet befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

10.2 Braunkohletagebau

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Hierdurch sind Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

11. Aushub- und Auskofferungsarbeiten

Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z. B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang

sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg ist abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren.

Bei Auskofferungsarbeiten ist abzufahrendes Material vorab entsprechend untersuchen zu lassen.
Der Untersuchungsumfang richtet sich nach der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke vom 09.07.2021 gemäß Tabelle 3 „Materialwerte für Bodenmaterial und Baggergut“. Die Analyseergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen der Weg der Verwertung bzw. Entsorgung ist abzustimmen.

12. Gasleitung der Regionetz GmbH

Eine Gasleitung der Regionetz GmbH verläuft unmittelbar nordöstlich entlang der Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Im Bereich der Gasleitung müssen dennoch folgende Auflagen eingehalten werden:

Die Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.
Es müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:
Bei Signalkabeln: 0,30 m,
Gasrohrleitungen DN < 300: 0,50 m,
Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0,80 m,

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers überprüft.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

13. Einsichtnahme DIN-Vorschriften

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Übach-Palenberg eingesehen werden.

C. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Laubbäume

Acer platanoides ‚Erectum'	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Salix alba 'Liempde'	Kahle-Weiß-Weide

Alle: HST; MDB; STU 16 bis 18 cm

Pflanzliste 2 – Hecken

Qualität und Pflanzgröße:
Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder
Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt; Höhe, je nach Art: von 30 bis 100 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze; STR; CO 7,5 l; H: 60 bis 80 cm
Buxus sempervirens	Buxbaum; BU; CO 3,0 l; H: 30 bis 40 cm
Carpinus betulus	Hainbuche; HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn; STR; 2xv CO 3,0 l; H: 60 bis 100 cm
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub) HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub) HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Ligustrum vulgare	Liguster HE; 2xv; o. B.; 8 TR; H: 60 bis 100 cm
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche STR; 2xv; CO 3,0 l; H: 60 – 100 cm
Rosa spec.	Strauch-Rosen STR; 2xv; CO 3,0 l; H: 40 – 60 cm