

## Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 07.04.1981 (GV NW S. 224).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der z.Z. geltenden Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)

## Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung und Umweltbericht

## Textliche Festsetzungen Teil A

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO generell nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die folgenden im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Die folgenden im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die im MI nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

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

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

#### 2.1 Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Diese Überschreitung gilt für das Mischgebiet in direkter südlicher Nachbarschaft zum Bahnhofgebäude.

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

#### 3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Park und Ride (P+R) und Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) (Fläche südlich des Bahnhofgebäudes) / Zugang zu den Bahnanlagen und zu den Bahnsteigen  
Park und Ride (P+R - Anlage westlich der Gleisanlage)  
Fußgängerbereich (Fläche vor dem Bahnhof)  
Weg (parallel zur Gleisanlage)

### 4. Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 4.1 Lärmeinwirkungsbereiche

Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen in den gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden (siehe unter Hinweis Nr. 3)

- 1 = Lärmpegelbereich III (EG)
- 2 = Lärmpegelbereich IV (OG)
- 3 = Lärmpegelbereich V (II. OG/DG)

#### 4.2 Lärmschutzeinrichtung L (Lärmschutz oder -wall)

In der mit L im Quadrat gekennzeichneten Fläche wird bei Bebauung der benachbarten WA-Fläche eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Erdwall) > 3 m über Gelände entsprechend > 87,9 m ü. NN festgesetzt.

Zulässig ist die Anlage von Garagen mit Steildächern, deren Firste parallel zur Bahn verlaufen und eine Mindesthöhe von 4,5 m über Gelände = 89,4 m ü. NN aufweisen.

Sofern die Fläche nicht vollständig mit Garagen bebaut werden, sind die Lücken zwischen den Garagenblöcken durch Lärmschutzwände oder Erdwälle > 3 m über Gelände entsprechend 87,9 m ü. NN zu schließen.

### Kennzeichnung

Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

### Hinweise

- 1 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.
- 2 Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
- 3 Für die zeichnerische Festsetzungen über die Lärmpegelbereiche gelten die sich aus den Tabellen 8 und 10 ergebenden Anforderungen
- 4 Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma 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 20.06.1989) dem Rheinischen Landesamt, Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden.
- 5 Im Bereich, für den nach der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen humose Böden ausgewiesen sind, sind bei der Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundrissbereich, erforderlich. Die Bauvorschriften DIN 1054 'Zulässige Belastung des Baugrundes', die DIN 18196 'Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' und die Bestimmungen der Bauordnungen des Landes Nordrhein-Westfalen sind hier zu beachten.
- 6 Alle Erdbaumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und mit dem Kreis Heinsberg abzustimmen.
- 7 Werden andere als die bislang bekannten Schadstoffbelastungen festgestellt, so sind der Kreis Heinsberg und die Stadt Übach-Palenberg unmittelbar zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu benachrichtigen.