



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch - BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der z.Z. geltenden Fassung
- Gemeindeordnung für das Land NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NW S. 666), in der z.Z. geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 123), in der z.Z. geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1960-PlanZVO) vom 19.12.1960 (BGBI. I S. 58)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVVO) vom 07.04.1981 (GO NW S. 224)

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung

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

**Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in 2 Zonen gegliedert:

Gewerbegebiet 1 (GE 1)	Gewerbegebiet 2 (GE 2)
------------------------	------------------------

**Nicht zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2**

Die folgenden im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe
- Vergnügungsgaststätten

Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässigen Betriebsarten sind auf der Grundlage des Abstandsvertrages vom 21.03.1990 (MBl. NW 1990 S. 504) in den folgenden textlichen Festsetzungen enthalten:

**Nicht zulässige Betriebsarten in den Gewerbegebieten**

Gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandsvertrags des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 21.03.1990 (MBl. NW 1990 Seite 504) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

im GEBIRGEGBIET 1 (GE 1)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII Gemäß § 31 BauGB können im GE 1 auch Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandelszentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig. Ausnahme: zulässig ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

im GEBIRGEGBIET 2 (GE 2)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI Gemäß § 31 BauGB können im GE 2 auch Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandelszentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig. Ausnahme: zulässig ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

**AUFSTELLUNG A ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (entsprechend dem im Rundverlaß des Ministers für Stadtentwicklung Kultur und Sport, des Ministers für Wirtschaft und Metallstand, Technologie und Verkehr, des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministers für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 aufgeführten Warenortim Teil A und Teil B, MBl. NW 1996 Seite 922):

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren Büroorganisation
- Kunststoffe/Kunststoffe
- Baby-Kinderartikel
- Bekleidung, Lederverarbeiten, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Cd/R
- Einrichtungsgutbehold (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrer und Zubehör, Motor
- Tiere und Tierhaltung, Zoofutik

**Sonstige Festsetzungen für die Gewerbegebiete**

**1. Festsetzung zur passiven Maßnahme gegen Lärmimmissionen für Wohnungen im Gewerbegebiet**

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von Außenlärm durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpiegel eingehalten wird:

nachts	35 dB (A)
--------	-----------

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen (z.B. beim Betreiben von Nachbargrundflächen durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" auszugehen:

Für Einwirkungsstelle, die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegt,	nachts	60 dB (A)
nachts	50 dB (A)	

**2. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Gebäuhöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Maximale zulässige Traufhöhe	7,5 m
Maximale zulässige Firsthöhe	11,0 m
Maximale zulässige Gebäudeoberkante	11,0 m
Ausnahmsweise zulässige Traufhöhe	11,0 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen oder entsprechend die Gebäudeoberkanten werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Entscheidungshöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

**3. Boden-/Wasserhaushalt**

Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen. Eine Versickerung ist nicht zulässig. Bei der erstmaligen Bebauung eines Grundstückes ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhaltebecken von 17 Liter auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstückes sind diesem Raum einzuzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhaltebeckens 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.

**Hinweise**

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
- Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkung infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

**Legende**

- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- II Zahl der max. Vollgeschosse
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschosflächenzahl
- Bauweise/Baugrenzen
- Baugrenze
  - >TK max. zulässige Traufhöhe
  - >FK max. zulässige Firsthöhe
  - ++++ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrflächen
- Straßenfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsträger
- ⊙ Elektrizität (Trafostation)
  - 110 kv und 35 kv Freileitung mit grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen von 12 x 16m. Hinweis: Bauvorhaben sind mit dem RWL abzustimmen
- Sonstige Planzeichen
- Bereich, für den nach der Bodenkarte des Landes NRW humose Böden ausgewiesen sind. Bei der Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundrißbereich, erforderlich.
  - ★ ★ ★ Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit der Liegenschaftskarte vom 30.04.1996 übereinstimmt und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.	Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 84 - Daimlerstraße - erfolgte durch das Stadtentwicklungsamt der Stadt Übach-Palenberg.	Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), in der z.Z. geltenden Fassung, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 - Daimlerstraße - per Dringlichkeitsbeschluss am 22.09.1995 vom Rat der Stadt Übach-Palenberg genehmigt.	Beteiligungsverfahren: a) Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 10.12.1997. b) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB lt. Ratsbeschluss vom 08.10.1996 durch Planausgang vom 15.12.1997 bis 05.01.1998.
Heinsberg, den 18.09.1998 Katasteramt	Übach-Palenberg, den 20.08.1998 Der Bürgermeister in Vertretung	Übach-Palenberg, den 20.08.1998	Übach-Palenberg, den 20.08.1998
gez.: Knaut	gez.: Schüssler Techn. Beigeordneter	gez.: Schmitz - Kröll Bürgermeister	gez.: Schmitz - Kröll Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 - Daimlerstraße - hat mit der Begründung nach örtlicher Bekanntmachung vom 06.04.1998 bis 06.05.1998 ausgeteilt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 - Daimlerstraße - wurde am 18.08.1998 nach örtlicher Bekanntmachung § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde am 1.10.1998 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Übach-Palenberg ortsüblich bekanntgemacht und ist seitdem gem. § 10 BauGB als Satzung rechtsverbindlich.	
Übach-Palenberg, den 20.08.1998	Übach-Palenberg, den 20.08.1998	Übach-Palenberg, den 12.10.1998	
gez.: Schmitz - Kröll Bürgermeister	gez.: Schmitz - Kröll Bürgermeister	gez.: Schmitz - Kröll Bürgermeister	



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 84**  
**Daimlerstraße**