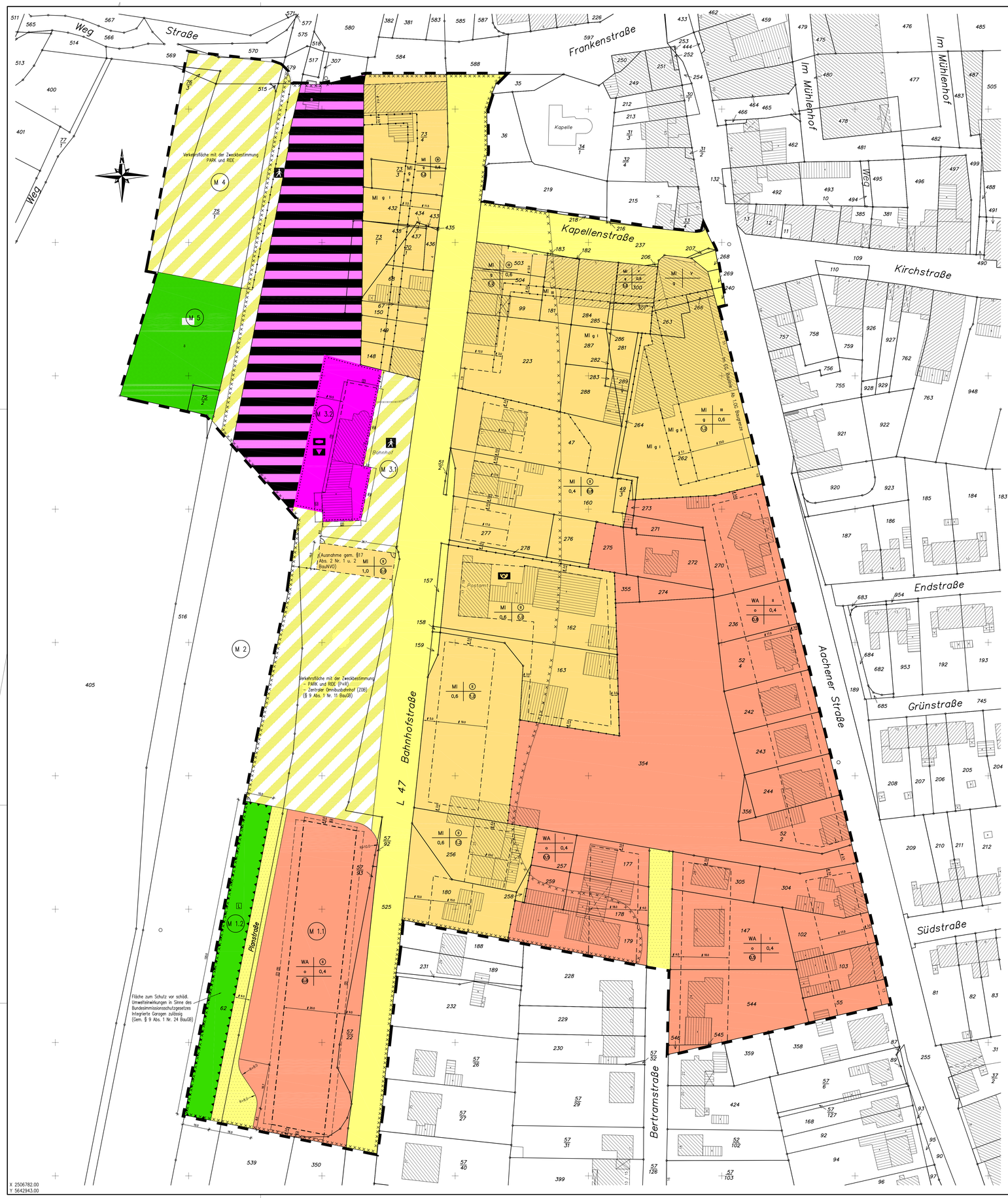


Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land NW 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 (BGBl. S. 1123), in der z.Z. geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990–PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung–Bekanntm VO) vom 07.04.1981 (GO NW S. 224)

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- die nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Obergeschosse der Obergeschosse für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
Diese Obergeschosse gilt für das Mischgebiet in direkter südlicher Nachbarschaft zum Bahnhofsgebäude.

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 Bahnsteigen und zu den Bahnsteigen
Park und Ride (P+R — Anlage östlich der Gleisanlage)
Fußgängerbereich (Fläche vor dem Bahnhof)
Verkehrsberuhigter Bereich (Kopfbereich)
Weg (parallel zur Gleisanlage)

4. Maßnahmen und Flächen für besonders 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. 2)

1 = Lärmpegelbereich III (CG)
2 = Lärmpegelbereich IV (GG)
3 = Lärmpegelbereich V (X, GG/GG)

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.
Sofern die Flächen von Garagen mit Stellplätzen, deren Fläche parallel zur Bahn verlaufen und eine Mindesthöhe von 4,5 m über Gelände = 86,4 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 2 nach DIN 4149.
2 Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Abbaues 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 Ersatzen baulicher Anlagen ist die auszuführende Bauform zu empfehlen, auftretende artenbezogene Biotenkunde 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 20.06.1980) 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 gegebenfalls besonders bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundwasserbereich, 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 Erdaumdämmen sind fachgutachterlich zu begleiten und mit dem Kreis Heinsberg abzustimmen.
7 Werden anders als die bislang bekannten Schadstoffbelastungen festgestellt, so sind der Kreis Heinsberg und die Stadt Übach–Palenberg unmittelbar zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu benachrichtigen.

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, weitfrei. 26. Oktober 1990)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
			erf. R'_w res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämmg – Maß erf. R'_w res von Kombination von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, weitfrei. 26. Oktober 1990)

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. R'_w res in dB nach Tabelle 8	Schalldämm – Maß für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	35/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	45/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und einer Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'_w res des Außenbauteiles nach Tabelle 8.

Textliche Festsetzungen Teil B

1.0 Erhaltungs– und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht. Im Falle unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LG4 sind zu beachten.

1.2 Für Bäume und Baumgruppen für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3 M 1.1
Auf der nicht überbaubaren Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße 8 Bäume 1.Ordnung und 4 Hochstamm – Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung erfolgt linear mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m. Es ist nur eine Baumart oder zwei Baumarten in regelmäßigem Wechsel zu verwenden / Pflanzenliste 1.
Auf den nicht überbaubaren Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes sind 15 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm – Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung erfolgt in lockerer Gruppen / Pflanzenliste 2.

M 1.2
Auf der westlichen Hälfte der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf einer Breite von 5 m eine 3–reihige Feldgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Gehölzstreifen ist als flächige Pflanzung mit anteilig 20% Bäumen 1. Ordnung und 30% Bäumen 2. Ordnung als Heisterpflanzungen sowie 50% Sträuchern zu erstellen. Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzraster von 1m x 1m als Lochpflanzung. Anordnung der Gehölze in Gruppen von
– 5 Stück der gleichen Art / Pflanzenliste 1, 2 und 3.
Auf der westlichen Hälfte der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf den Garagendächern eine extensive Dachbegrünung oder Ansaat eines Magerrasens durchzuführen.

1.4 M 2
Auf der Verkehrsfläche (P+R sowie ZOB) sind mindestens 1.960 qm (ca. 30% der Gesamtfläche) als unversiegelte Grünfläche auszubilden.
Innerhalb dieser Fläche sind entlang der Bahnhofstraße 5 Bäume 1. Ordnung als Hochstamm – Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Anordnung erfolgt linear mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m in regelmäßiger Fortführung der Pflanzmaßnahme M 1.1. Es ist nur eine Baumart oder zwei Baumarten im regelmäßigen Wechsel zu verwenden / Pflanzenliste 1.
Auf den restlichen Grünflächen sind 15 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm–Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung erfolgt in regelmäßiger Anordnung zur Eingrünung der Verkehrsflächen / Pflanzenliste 2.

1.5 M 3.1
Auf der Verkehrsfläche des Bahnsteuerpolatzes sind 10 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm–Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten / Pflanzenliste 2.

M 3.2
Auf den unbebauten Freiflächen der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Teilversiegelung auf höchstens 330 qm (ca. 50% der Freiflächen) zulässig.
Die restliche Fläche von mindestens 330 qm ist als Grünfläche auszubilden.
Auf der Grünfläche sind 5 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm – Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung erfolgt in lockeren Gruppen / Pflanzenliste 2.

1.6 M 4
Die befahrbaren oder begehbaren Flächen der Verkehrsfläche (PARK und RIDE) sind als wasserdurchlässige Decke mit Schotter oder Schottertrasen (ca. 65% der Gesamtfläche) herzustellen. Auf der Verkehrsfläche (PARK und RIDE) sind mindestens 1.140 qm (ca. 35% der Gesamtfläche) unversiegelte gepflegte Grünfläche auszubilden. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 42 Bäume 1. und 2. Ordnung als Hochstamm – Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten / Pflanzenliste 1 und 2.

1.7 M 5
Die ausgewiesene Waldfläche ist in ihrem heutigen Zustand unverändert zu erhalten.

1.8 Für den langfristigen Erhalt der Hochstamm – Laubbäume der Maßnahmen M 1.1 bis M 3.2 ist netto eine mindestens 5 qm große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum herzustellen. Für den langfristigen Erhalt der Baumpflanzungen der Maßnahme M 4 ist netto eine mindestens 10 qm große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum herzustellen.
Die Vegetationsflächen der Einzelbaumpflanzungen sind durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnliches zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Jede Baumpflanzung ist durch mindestens einen Pfahl zu sichern.

2.0 Boden und Gewässerschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist der städtischen Kanalisation zuzuleiten.

2.2 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

2.3 Fußwege und Terrassenflächen auf den privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuprotten (beispielsweise Sickerpflaster, Kies, Pflaster mit mindestens 1cm breiten Fugen). Alternativ ist es zulässig die beschriebenen Flächen vollzuversiegeln, wenn die abfließenden Niederschlagswässer seitlich der versiegelten Flächen zur Versickerung gebracht werden.

3.0 Ersatzflächen (§9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Die zum notwendigen Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen werden auf einer Fläche von ca. 6.600qm an anderer Stelle im Stadtgebiet durch geeignete Maßnahmen realisiert.

Pflanzenlisten:

Die angegebenen Pflanzengrößen sind Mindestangaben und dürfen nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste 1:
Baumarten 1. Ordnung als Hochstämme
Stammumfang in 1 m Höhe H. 18–20 cm m.dB. oder als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 – 150

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzenliste 2:
Baumarten 2. Ordnung als Hochstämme
Stammumfang in 1 m Höhe H. 16–18 cm m.B.:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul Scarlett"

Baumarten 2. Ordnung als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 – 150
(Liste kleinkroniger Baumarten entsprechend außer Rotdorn), zusätzlich:

Holzapfel Malus sylvestris	Holzapfel Malus sylvestris
Sandbirke Betula verrucosa	Sandbirke Betula verrucosa
Wildbirne Pyrus communis	Wildbirne Pyrus communis
Traubenkirsche Prunus padus	Traubenkirsche Prunus padus

Pflanzenliste 3:
Sträucher, Str. 2 x v. 60 –100:

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Rote	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose Rosa canina	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

LEGENDE

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- III — Zahl der max. Vollgeschosse
- (III) — Zahl der zwingenden Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport– und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kultrellen Zwecken dienede Gebäude und Einrichtungen
- Post

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

- Hauptverkehrsfläche
- Bahnanlage
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungen gegn Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- L — siehe Textliche Festsetzungen Teil A, Lärmschutzeinrichtung
- M 1 — siehe Textliche Festsetzungen Teil B, Maßnahmen M 1–M 5

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.

Heinsberg, den 02.07.1999

gez. Bäumerich

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch das Stadtentwicklungsamt der Stadt Übach–Palenberg.

Übach–Palenberg, den 02.08.1999

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schüssler
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung vom 09.12.1997 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Bahnhofsumfeld" beschlossen.

Übach–Palenberg, den 02.08.1999

gez. Schmitz–Kröll
Bürgermeister

Beteiligungsverfahren
a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am 17.11.1998 und anschließendem Aushängen des Planes für 2 Wochen.
b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 09.11.1998.

Übach–Palenberg, den 02.08.1999

gez. Schmitz–Kröll
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.02.1999 bis 09.03.1999 ausgelegen.

Übach–Palenberg, den 02.08.1999

gez. Schmitz–Kröll
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 "Bahnhofsumfeld" wurde am 08.06.1999 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach–Palenberg, den 02.08.1999

gez. Schmitz–Kröll
Bürgermeister

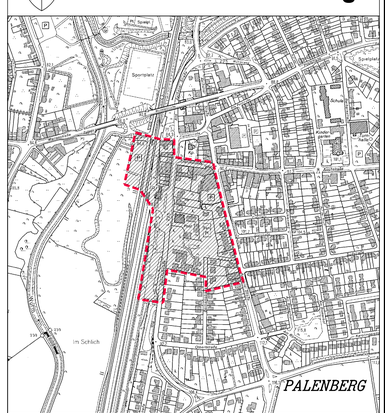
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Übach–Palenberg Jg. 2 Nr. 8 vom 01.07.1999 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach–Palenberg, den 02.08.1999

gez. Schmitz–Kröll
Bürgermeister

Katasterstand: 21.Januar 1998

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Vervielfältigung mit Genehmigung des Katasteramt– und Vermessungsamtes des Kreises Heinsberg vom 02.07.1997 Nr. 3 (Maßstab 1:5000)

Bebauungsplan Nr. 91 Bahnhofsumfeld

1 : 500
0 10 20 30 40 50m