

### Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Im Sondergebiet "SO" sind folgende Nutzungen zugelassen:  
 - ein Lebensmittel-Discounter mit max. 1000 m² Verkaufsfläche  
 - ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche  
 - weitere nicht innenstadtrelevante Nahversorgungsunternehmen wie z.B.: Back-Shop, Loto-Toto Geschäft, etc. mit einer max. Verkaufsfläche von jeweils 100 m²

Die Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplan wird auf max. 1600 m² festgesetzt.

90% der Verkaufsfläche werden auf Nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Nahversorgungsrelevante Sortimente und Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie können auch zentralrelevant sein. Dies sind:  
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)  
 - Wasch und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (WB 15-18)  
 - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

**2. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a LWG**  
 Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser sind über eine Rohrrigole auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen sind über eine Muldenrigole mit mind. 20 cm Belebtschlammzone entsprechend dem RdErt d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes vom 18.05.1998, zu beseitigen. Bei der Beantragung der Wasserrechtlichen Erlaubnisse und der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen entsprechend dem "geotechnischen Bericht von Prof. Dr. Ing. Dieler vom 14. Nov. 2005" zu beachten.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**  
 3.1 Zur Eingrünung der geplanten Aufschüttungsfläche und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist eine freiwachsende Hecke mit überhöhtem anzupflanzen. Der Anteil Baumartiger wachsender Arten wird auf max. 10% der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze begrenzt.  
 3.2 Anpflanzung von Obstgehölzen und späte Mahd der Grünflächen zur Entwicklung einer Streuobstwiese. Es sind mind. 50 Bäume / ha anzupflanzen. Etwa 10 (-15)% der Fläche der Streuobstwiese sollte mit Gebüsch und freiwachsenden Hecken bepflanzt werden. Bei der Streuobstwiese hat eine Nutzung der Grasnarbe durch Beweidung mittels Rindern mit bis zu 4 Großvieheinheiten / ha in der Zeit von April bis Ende Oktober zu erfolgen. Pferde sind unzulässig. Die Obstbäume sind mittels eines stabilen und dauerhaften Baumgerüsts vor Schäden durch das Weidevieh zu schützen. Mind. zwei mal pro Jahr hat eine Mahd zu erfolgen. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 01. Juni, der zweite Schnitt ist im Spätsommer nach dem 15. August durchzuführen.  
 3.3 Extensivierung von Grünflächen zur Entwicklung von artreichen Offenlandbiotopen. Die zu bewirtschaftenden Wiesen sollten zum Zwecke der Aushagerung des Bodens in den ersten 3 Jahren etwas früher gemäht werden. Hierzu wird auf den im Vertragsnaturschutz vorgesehenen frühen Mahdtermin ab dem 20. Mai verwiesen. Ab dem 3. Jahr sollte frühestens ab dem 01. Juni, besser ab dem 15. Juni gemäht werden. Randstreifen sollten als Brachfläche stehen bleiben und nur im 2-3 jährigen Turnus gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten.

Die im Landschaftspflegebegleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscounters vorzunehmen.

**4. Immissionsschutztechnische Festsetzungen**  
 Wohnnutzung im Sondergebiet ist gem. TA Lärm und der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ausgeschlossen.

**Entwurfsverfasser**  
**H.A.R. HANSEN**  
 DIPLOM-INGENIEUR ARCHITECTEN  
 AM TOMBERG 23 53311 ÜBACH-PALENBERG  
 Tel.: 02451-4007 Fax: 02451-4008  
 E-MAIL: info@hansenarchitekten.de

in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Übach-Palenberg

Übach-Palenberg, den 03.01.2006  
 gez. R. Hansen  
 H. & R. HANSEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 08.06.2004 bis 07.07.2004 durchgeführt worden.  
 Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 02.02.2005 bis 01.03.2005 beteiligt.

Übach-Palenberg, den 03.01.2006  
 gez. Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "Marienstraße" wurde am 13.12.2005 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 03.01.2006  
 gez. Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB der Bezirksregierung Köln angezeigt worden.  
 Er wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Der Bebauungsplan wird mit Maßgabe genehmigt.

Übach-Palenberg, den 07.2006  
 gez. Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Az.: 35.2-12-55-01/06  
 Köln, den 28.03.2006  
 Die Bezirksregierung  
 Im Auftrag

Übach-Palenberg, den 03.01.2006  
 gez. Liese  
 Bürgermeister

### LEGENDE

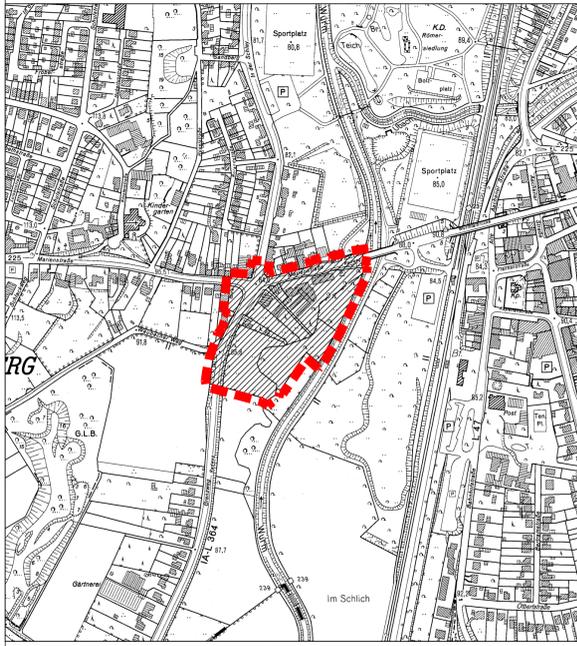
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
<b>MI</b>	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
<b>SO</b>	Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)
●—●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der max. Vollgeschosse
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)	
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
— — — — —	Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
□	Straßenverkehrsfläche
—	Bereich ohne Ein- & Ausfahrt
▲	z.B. Einfahrtsbereich
▲	z.B. Einfahrt, bezw. Ausfahrt
□ St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
□	Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 Bau GB)
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzöbjekten im Sinne des Naturschutzrechts
□	Flächen für den Hochwasserschutz
□	Flächen bei denen besondere Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Bau GB)
<b>Bestandsangaben und Kartensignaturen</b>	
—	Flurstücksgrenze
232	Flurstücksnummer
23	Hauptgebäude
X	Nebengebäude

**Hinweis**  
 Beim Errichten Baulicher Anlagen ist die Ausführende 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 11.03.1980 in der zur Zeit gültigen Fassung) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist Abzuwarten.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818). Gemäß § 233 Abs. 1 Bau GB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des Bau GB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.
- Gemeindeordnung für das Land NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NW S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NRW S.96), in der z. Zt. 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.Zt. geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-PlanVerordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GO NW S. 224).

### Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
 Veröffentlichung mit Genehmigung der Kataster- und Vermessungsämter  
 des Kreises Heinsberg Nr. 42002 (Maßstab: 1:5.000)

**Bebauungsplan Nr. 95**  
**Marienstraße**

1 : 500

0 10 20 40 60 80 100m

H/B = 533,8 / 1062,7 (0,57m²)

Allplan 2003