

STADT ÜBACH-PALENBERG



Textliche Festsetzungen
BEBAUUNGSPLAN NR. 118
- Nahversorgung Frelenberg -

Stand: 08. September 2020

A. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig:

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

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

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

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nachfolgende gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

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

1.3 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

1.3.2 Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 550 m² und max. 1.000 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Übach-Palenberger Liste (2009)“ muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Übach-Palenberger Liste (2009)“ ist nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.3.3 Bäcker, Metzger, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sind bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m² zulässig.

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

2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

2.1.1 Bezugshöhe der Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. (s. Hinweis B.2 Höhensystem).

Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und der Höhe des jeweils höchsten Punktes der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika ergibt sich die Gebäudehöhe (GH) aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und dem jeweils höchsten Punkt der Attika.

2.2.2 Die Gebäudehöhe (GH) durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im Mischgebiet (MI) und dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ sind

- Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und
- Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

3.2 Im Mischgebiet (MI) sind Garagen mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 6,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im MI sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

4.2 Im WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.3 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen allgemein zulässig.

6. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

B. Kennzeichnungen

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Grundwasserspiegel

2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenbergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

C. Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Höhensystem

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf das amtliche NH-Höhennetz mit Anschluss am Höhenfestpunkt 5002 9 00383 mit 92,589 m (DHHN2016-NH).

3. Geräuschimmissionen Haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

4. Bodendenkmäler

Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen 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) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für

Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

5. Stellplatznachweis

Für die erste Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes sind zwei Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für eine zweite Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes ist ein weiterer Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden. Stellplätze können auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden. Für Wohngebäude gilt die Definition gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.3.

D. Anlagen

1. Übach-Palenberger Liste (2009)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel • Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel inklusive Reformwaren, Tabakwaren • Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> • Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen • Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel • Briefmarken und Münzen • Bücher
<p style="text-align: center;">Nicht zentrenrelevante Sortimente*</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Büromaschinen, Computer und -zubehör
<ul style="list-style-type: none"> • Baumarktsortiment • Boote und -zubehör • Campingartikel • Fahrräder und -zubehör • Gartenbedarf (z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel) • KfZ und -zubehör • Möbel (inklusive Matratzen, Büromöbel) • Motorräder, Mofas und Zubehör • Reitsportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> • Geschenkartikel • Glas-, Porzellan, Kleinkeramik • Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren (z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.) • Jagdbedarf, Waffen • Kunst, Kunstgegenstände • Papier-, Büro-, Schreibwaren • PC und Zubehör (Hard-, -Software) • Photoartikel, Augenoptik, Akustik • Radio, TV, Elektroklein- und -

<ul style="list-style-type: none"> • Sportgroßgeräte (z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte) • Teppichboden • Wohnwagen 	<p>großgeräte, Lampen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanitätsartikel • Schnittblumen • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente • Sportartikel (ohne Großgeräte) • Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), • Haus-, Tisch-, Bettwäsche • Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone
<p>* Aufzählung nicht abschließend</p>	