TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A:

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

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die 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 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden 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

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
- Vergnügungsstätten

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

NICHT ZULÄSSIGE BETRIEBSARTEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 (Mbl. NW 1990 Seite 504) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

im GEWERBEGEBIET 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 Betriebseinschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment <u>gemäß Aufstellung A</u> (s.u.) ist nicht zulässig.

im GEWERBEGEBIET 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 Betriebseinschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment <u>gemäß Aufstellung A</u> (s.u.) ist nicht zulässig.

AUFSTELLUNG A:
ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (entsprechend dem im Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 aufgeführten Warensortiment Teil A und Teil B, MBl. NW 1996, S. 922):

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Teppiche (ohne Teppichboden)
Blumen
Campingartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

SONSTIGE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEWERBEGEBIETE:

<u>1. Festsetzung zur passiven Maßnahme gegen Lärmimmissionen für Wohnungen im Gewerbegebiet</u>

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

nachts 35 dB(A)

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

Für Einwirkungsorte, die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,

tagsüber: 65 dB (A)

nachts: 50 dB (A)

<u>2. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO</u>

Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Maximale zulässige Traufhöhe:	10,50 m
Maximale zulässige Firsthöhe:	14,00 m
Maximale zulässige Gebäudeoberkante:	14,00 m
Ausnahmsweise zulässigeTraufhöhe:	14,00 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen oder entsprechend die Gebäudeoberkanten werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße 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.

Hinweise

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B:

1.0 Erhaltungs- und Pflanzangebote (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

1.1 Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten neugepflanzten und bestehenden Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fach-gerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS - LG 4 sind zu beachten.

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

1.3 Maßnahme ⟨1⟩
Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße, die das Gewerbegebiet erschließt, sind auf der westlichen Straßenseite innerhalb der Stellplatzflächen großkronige Bäume in 25 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Baumart sind Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstämme zu verwenden, Mindestpflanzgröße Stammumfang in Höhe H. 12 - 14 cm.

1.4 Maßnahme ⟨2⟩
Auf der östlichen Straßenseite der Planstraße, die das Gewerbegebiet erschließt, sind auf den an den Gehweg angrenzenden privaten Grundstücksflächen Bäume in 10 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind geringfügig variabel. Im Bereich des Fußweges, der die Roermonder Straße und die Planstraße verbindet, sind die Baumstandorte so angeordnet, daß im Falle eines späteren Straßenneubaus die Bäume erhalten werden können.
Als Baumarten sind Hainbuchen (carpinus betulus) und Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstämme zu verwenden, Mindestpflanzgröße Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm. Es sind je im Wechsel 2 Hainbuchen und 1 Winterlinde zu pflanzen.

1.5 Maßnahme ⟨3⟩
Im öffentlichen Straßenraum der das Mischgebiet erschließenden Planstraße sind mindestens 15 kleinkronige oder wahlweise großkronige Bäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Straßenabschnitt ist nur eine Baumart zu verwenden/Pflanzenliste 1 und 2.

1.6 Maßnahme ⟨4⟩
Entlang der B 221 sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes großkronige Bäume als Hochstämme in 15 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten / Pflanzenliste 1. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind geringfügig variabel.

1.7 Für den langfristigen Erhalt der Einzelbaumpflanzungen ist eine mindestens 6 m² große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum bereitzustellen. Die Einzelbaumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenräume sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnlichem zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen (beispielsweise Rosa spinosissima - pimpinellifolia, Rosa arvensis). Jede Baumpflanzung, im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen, ist durch einen Pfahl zu sichern.

1.8 Maßnahme ⟨5⟩
Zwischen dem Gewerbegebiet und Mischgebiet ist zur Abgrenzung auf 15 m Breite eine standortgerechte Feldgehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Das Feldgehölz ist ab den Grundstücksgrenzen auf 15 m folgendermaßen aufzubauen:
Offenhalten eines Krautsaumes auf 1 - 2 m Breite.
- Randzonen: Pflanzung von je 4 Reihen Sträuchern, im Anschluß an die Kernzone Einstreuen von Baumgruppen 2. Ordnung als Heister
- Kernzone: Pflanzung von 4 Reihen Bäumen 1. und 2. Ordnung als Heister

In der Randzone ist als Reihenabstand 1 m und als Pflanzabstand in der Reihe 1 m vorzusehen.
In der Kernzone ist als Reihenabstand 1 m und als Pflanzabstand in der Reihe 2 m vorzusehen.
Pflanzung in Gruppen von 3 - 6 Stück der gleichen Art/Pflanzliste 1,2 und 3.

<u>Pflegemaßnahmen:</u>
Die Gehölzflächen sind während der ersten 3 Jahre einmal jährlich zu mähen, bis die Gehölze durchgewachsen sind. Nach ca. 10 - 15 Jahren ist der Bestand zu durchforsten, d.h. es sind vor allem in der Kernzone Gehölze zu entfernen. Für die Gehölze, die sich kräftig entwickelt haben, sind verbesserte Platzverhältnisse zu schaffen.
Die Gehölze sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf Flächen von ca. 10 m Breite auf den Stock zu setzen. Die Pflegemaßnahmen sollen möglichst in den Wintermonaten durchgeführt werden. In den Monaten März bis Ende September sind Gehölzschnitte in Hecken nach § 64 LG aus Artenschutzgründen untersagt.

1.9 Maßnahme ⟨6⟩
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als Ergänzung zu den nördlich an das Plangebiet anschließenden Gehölzbeständen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ein extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen.
<u>Pflegemaßnahmen:</u>
Der Krautsaum ist einmal jährlich im Frühherbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.10 Gebäudewandflächen, die auf 20 m² keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m² Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden/Pflanzliste 4.

<u>Pflanzenlisten:</u>
Die angegebenen Pflanzengrößen sind Mindesangaben und dürfen nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste 1:
Großkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v.o.B. 125 - 150:

Bergahorn	Traubeneiche	Fraxinus excelsior
Silberahorn	Vogelkirsche	Castanea sativa
Bergulme	Winterlinde	Quercus robur
Buche	Acer pseudoplatanus	Quercus petrea
Esche	Acer saccharinum "Laciniatum Wieri"	Prunus avium
Kastanie	Ulmus glabra	Tilia cordata
Stieleiche	Fagus sylvatica	

Pflanzenliste 2:
Kleinkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v.o.B. 125 - 150:

Eberesche	Rotdorn	Carpinus betulus
Feldahorn	Sorbus aucupana	Crataegus laevigata "Paul Scarlett"
Hainbuche	Acer campestre	

Kleinkronige Bäume als Heister, Hei 2 x v.o.B. 125 - 150
(Liste kleinkronige Baumarten entsprechend außer Rotdorn), zusätzlich:

Holzapfel	Zitterpappel	Pyrus communis
Mehlbeere	Malus sylvestris	Populus tremula
Sandbirke	Sorbus aria	
Wildbirne	Beula verrucosa	

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

Feldrose	Salweide	Rosa canina
Faulbaum	Schlehe	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Stechpalme	Euonymus europaeus
Hasel	Wasserschneeball	Ribes rubrum
Roter Holunder	Weißdorn	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Rosa arvensis	Salix caprea
Hundsrose	Rhamnus frangula	Prunus spinosa
Liguster	Cornus sanguinea	Ilex aquifolium
Pfaffenhütchen	Corylus avellana	Viburnum opulus
Rote Johannisbeere	Sambucus racemosa	Crataegus monogyna
Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra	

Pflanzenliste 4:
Kletterpflanzen:

a) Selbstklimmende Arten:

Efeu	Hedera helix	Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein		

b) Arten, die eine Kletterhilfe brauchen:

Jelängerjelieber	Knöterich	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Kletterrosen	Polygonum aubertii
Waldrebenarten	Lonicera caprifolium	Rosa verschiedene Arten
Waldgeißschlinge	Clematis	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"

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

2.1 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.

2.2 Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.
Eine Versickerung ist nicht zulässig. Bei Bebauung eines Grundstückes im Gewerbegebiet ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhaltebecken von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw befestigten Flächen des Grundstücks sind diesen Raum einzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalteraumes 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.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Heinsberg, den 18.5.1998 [Stempel: KREIS HEINSBERG 2 / Vermessungs- u. Katasteramt] [Unterschrift] Bäumerich Kreisvermessungsdirektor	Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch das Stadtentwicklungsamt der Stadt Übach-Palenberg. Übach-Palenberg, den 04.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Techn. Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat in der Sitzung vom 08.10.1996 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Übach-Palenberg, den 04.05.1998 [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Bürgermeister	**Beteiligungsverfahren** a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am 09.09.1997 und anschließendem Aushängen des Planes für 2 Wochen. b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 02.07.1997 Übach-Palenberg, den 04.05.1998 [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Bürgermeister
1.Offenlage Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.11.1997 bis einschließlich 03.12.1997 ausgelegen. Übach-Palenberg, den 04.05.1998 [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Bürgermeister	**2 .Offenlage** Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.12.1997 bis einschließlich 19.01.1998 ausgelegen. Übach-Palenberg, den 04.05.1998 [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 "Raiffeisenstraße" wurde am 10.02.1998 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den 04.05.1998 [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 30.04.1998 als Satzung am 01.05.1998 rechtsverbindlich geworden. Übach-Palenberg, den 04.05.1998 [Stempel: STADT 16 ÜBACH-PALENBERG] [Unterschrift] Bürgermeister

Legende

Art der baulichen Nutzung	
GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der max. Vollgeschoße
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
Bauweise/Baugrenzen	
o	offene Bauweise
△D	nur Doppelhäuser zulässig
△ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-·-·-·-	Baugrenze
EFH 0,5	max. Erdgeschoßfußbodenhöhe über Ok Straße gemessen Mitte Baugrundstück
>TH<	max. zulässige Traufhöhe
>FH<	max. zulässige Firsthöhe
30°-40°	Dachneigung, Mndest- und Höchstmaß
•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Verkehrsflächen	
	Straßenfläche
	Wohnstraße
——	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
ö	öffentliche Grünfläche
pr.	private Grünfläche
	Spielplatz ö
⊙	Erhalt von Bäumen
⊙	Anpflanzung von Bäumen
	Pflanzfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
	Höhenbeschränkung für den Aufwuchs auf 0,6 m im Bereich des Sichtdreiecke
-o-o-o-	Hauptabwasserleitung (Mischwasser DN 1800)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Katasterstand: Mai 1994

Stadt Übach-Palenberg

Auszug aus der Deutschen Grundkarte

BEBAUUNGSPLAN Nr. 87
> Raiffeisenstraße <

Maßstab 1 : 1000