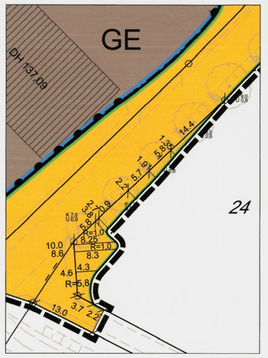
Nebenzeichnung
zur Festlegung des Geltungsbereiches



Maßstab 1:500

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Industriegebiet
(§ 1 Abs. 4 bis 6 und 9 i. V. m. § 9 BauNVO)

Im Industriegebiet (GI) sind die folgenden nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution
- Tankstellen.

Im Industriegebiet können die folgenden nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reperatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche des Betriebs muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet und darf nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB sein.

Im Industriegebiet sind die folgenden nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gewerbegebiet
(§ 1 Abs. 4 bis 6 und 9 i. V. m. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution
- Tankstellen.

Im Gewerbegebiet können die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehört beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche des Betriebs muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet und darf nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sein.

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

In den Gewerbe- und Industriegebieten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) gemäß Planzeichnung in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 5 m durch einzelne untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Ablufteinrichtungen, Antennen, Leitungsmasten und Kamine ist ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahmenfläche M1
Die festgesetzte Fläche M1 ist als Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen zu entwickeln. Die vorhandene Gehölz- und Baumreihe entlang der L 225 (Bockreiterstraße) ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Maßnahmenfläche M2
Die festgesetzte Fläche M2 ist zu entsiegeln und eine Baumreihe mit lebensraumtypischen Bäumen ist anzupflanzen und zu entwickeln.

5. Festsetzung einer Bedingung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vor Baubeginn ist eine archäologische Prospektion durchzuführen. Sofern bei den Ermittlungen Bodendenkmäler nachgewiesen werden, sind diese gemäß Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980 in der zur Zeit gültigen Fassung) in Abstimmung mit der Stadt Übach-Palenberg als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0, Fax 02425 9030-199) zu sichern. Die Aufnahme von Bautätigkeiten, die mit Eingriffen in den Untergrund der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbunden sind, sind bis zum Zeitpunkt der abgeschlossenen Sicherung und Dokumentation der Bodendenkmäler nach den Vorgaben der §§ 13, 29 DSchG NW unzulässig. Die Ergebnisse aus der archäologischen Prospektion sind in nachfolgenden Genehmigungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die Folgenutzung wird durch die im Plan getroffenen Festsetzungen (Baugebiete / Verkehrsflächen / Versorgungsflächen) in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und damit verbundenen baulichen und sonstigen Nutzungen bestimmt.

B. KENNZEICHNUNG

1. Fläche mit besonderen baulichen Maßnahmen im Gründungsbereich
Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind im Bereich des Plangebietes aufgrund humoser Böden bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

2. Bergbauliche und geologische Einwirkungen
Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um.
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich Braunkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch beim Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Mögliche Auswirkungen des Braunkohlenbergbaus (Grundwasserverhältnisse, Grubenwasseranstieg und Bodenbewegungen) sind bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen.

3. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und ist der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149 zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Teile 4 und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen. Zu Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

C. HINWEISE

1. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4 in 52531 Übach-Palenberg, eingesehen werden. DIN-Normen werden vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, herausgegeben und können auch über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, www.beuth.de, bezogen werden. Sie sind außerdem beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Bodendenkmalschutz
Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß 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.
Die übrigen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

3. Anbaubeschränkung an Landesstraßen
Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NW) ist an den Landesstraßen eine 40 m breite Anbaubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) zu berücksichtigen. Die Anforderungen des StrWG NRW sind zu beachten.

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen Ausnahmefällen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NW).

4. Bauliche Anlagen über 30 m Höhe
Gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBerG) und § 14 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind, sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

5. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelten Kompensationsdefizite werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Im Rahmen eines multifunktionalen Ausgleichs werden auch Ausgleichsflächen für die Feldlerche bereitgestellt.

6. Immissionsschutz
Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die von der vorgesehenen Anlage ausgehenden Geräusche die jeweiligen Immissionsgrenzwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft einhalten.

D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a),
- Bekanntmachungsverordnung NRW - BekanntmVO NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b),
- § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) vom 06.08.1953 (BGBl. I S. 903), neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.06.2007 in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041).

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
GH max	maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN
BMZ	Baumassenzahl
	Gliederung nach Art der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
RVB	Regenversickerungsbecken
	Abwasser
	Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
15	Hauptgebäude mit Hausnummer
X	Nebengebäude
	Baum
▲126.50	Geländehöhen in m ü. NN
	Fahrbahneinteilung
	Verkehrsschild
	Lichtmast
	Kanalschacht

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

Alsdorf, den 25.03.2021
Öffentl. bestl. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121, 1. Änderung - Drinhausen - Süd - erfolgt durch
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan
Fon: +49 2129 566 209-0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Haan, den 25.03.2021
Innovativ in Stadt+Raum
Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 21.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, 1. Änderung - Drinhausen - Süd - beschlossen.
Übach-Palenberg, den 25.03.2021
Walther Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.
Übach-Palenberg, den 25.03.2021
Walther Bürgermeister

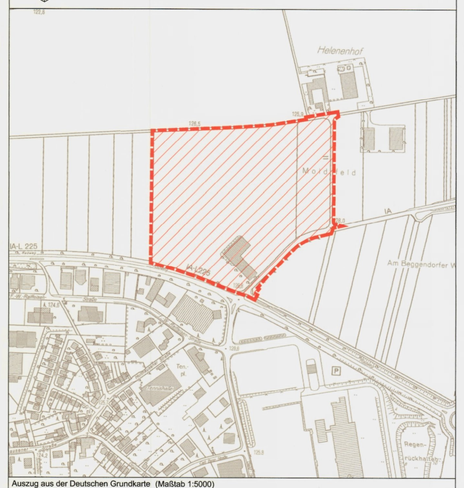
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.10.2020 bis 23.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Übach-Palenberg, den 25.03.2021
Walther Bürgermeister

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.02.2021 bis 24.02.2021 durchgeführt.
Übach-Palenberg, den 25.03.2021
Walther Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121, 1. Änderung - Drinhausen - Süd - wurde am 24.03.2021 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Übach-Palenberg, den 25.03.2021
Walther Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 19.04.2021 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den 19.04.2021
Walther Bürgermeister

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000)
© Geobasisdaten:
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 122/2008

Bebauungsplan Nr. 121, 1. Änderung -Drinhausen - Süd-

M 1 : 1000
0 10 20 40 60 80 100 m

01.03.2021