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).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr 109 -Waubacher Weg- erfolgt durch gatzen,architektur Johanniterstrasse 18 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 05.05.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 109 -Waubacher Weg- beschlossen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom 05.10.2009 bis 06.11.2009 durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 05.10.2009 bis 09.11.2009 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 00,00,0000 bis 00,00,0000 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.109 -Waubacher Weg- wurde am 00,00,0000 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 00,00,0000 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Aachen, den 00,00,0000 ..... öffentl. best. Vermessungsingenieur	Aachen, den 00,00,0000 ..... Der Planer	Übach-Palenberg, den 00,00,0000 ..... Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 00,00,0000 ..... Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 00,00,0000 ..... Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 00,00,0000 ..... Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 00,00,0000 ..... Der Bürgermeister

Textliche Festsetzung Teil A

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) aufgeführten Ausnahmen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO). Höchzulässige Zahl der Wohnungen In Wohngebäuden gem. § 9 (1) BauGB Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Auf den mit dem Symbol ◇ gekennzeichneten zu bebauenden Flächen sind nur Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulässig.

2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

2.1 Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück zu errichten Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor der Garage nachgewiesen werden.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen oder Carports in den Vorgartenbereichen gem. Ziffer 5.

2.3 Grenzabstände von Garagen
Grundsätzlich sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen.

3 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m² Grundfläche Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 5.

4 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

4.1 Höhenlage der Geländeoberfläche
Der Bezugspunkt für die Festlegung der Höhenlage des Grundstückes im Baufeld ist für die Mitte der strassenseitigen Baugrenze des betreffenden Grundstücks zu ermitteln. Dies erfolgt durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen, auf der strassenseitigen Baugrenze festgesetzten NN-Höhe, sofern dem Bebauungsplan an diesem Punkt keine direkte Höhenangabe zu entnehmen ist. Die Höhenlage darf im Geländeverlauf an die Bestandshöhen angepaßt werden. Die Geländeversprünge sind mit geeigneten baulichen Maßnahmen gegen Erosion zu sichern.

4.2 Höhenlage der baulichen Anlage
In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Eingangsgeschosses 0,35 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die durch 4.1 ermittelte Höhenlage des Grundstücks. Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:
- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

4.3 Trauf- Firsthöhen, Oberkanten
Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen der Traufe und des Firstes sind Höchstwerte. Bei Dachformen ohne First gilt die angegebene Firsthöhe als maximale Oberkante. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf-und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Ausserflächen des Daches und der Aussenwand. Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden bis zur oberen Dachkante des Firstes, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

5 Begrünung von Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu mind. 50 % der Fläche zu bepflanzen.

Kennzeichnung:

Im gesamten Plangebiet sind gemäß der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial aufweisen. Das Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere Bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese Nebenstehende Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen
- die Begründung inclusive Umweltbericht
- Landschaftpflegerischer Fachbeitrag und Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert duch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der z.Zt. gültigen Fassung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S.58) § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung Bekanntmachungsverordnung NW - Bekanntm VO NW vom 26.08.1999 (GV NW S. 516). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), in der z.Z. geltenden Fassung § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)	
0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der max. Vollgeschosse
TH / FH	Trauhöhe/Firsthöhe In m als Höchstgrenze bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
EFH	max. Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (siehe Textliche Festsetzungen)
2 Wo/Einheit	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsberuhigter Bereich
V 1+2	1) Fussgänger + Radfahrer, 2) Landwirtschaftlicher Verkehr
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Vorgartenbereich
	Kinderspielplatz
Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Wald
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
L	Landschaftsschutzgebiet
Sonstige Planzeichen	
	Ungrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauBG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 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)
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Straßenplanung (nur nachrichtlich)
	Böschung aus der Straßenplanung (nur nachrichtlich)
	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
15	Hauptgebäude mit Hausnummer
K	Nebengebäude

Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der L364 Grenzweg und L 225 Marienstraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen für die Fassaden mit Ausrichtung zu den gekennzeichneten Baufensterbegrenzungen für die Raumarten gem. DIN 4109 Ausgabe 11/1989, Tabelle 8, Spalte 4 und 5 vorzusehen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus der aus den festgestellten Immissionsverhältnissen im schallimmissionstechnischen Fachbeitrag Nr. ÜP/61/09/BPVL/062 zum Bebauungsplan Nr. 109 -Waubacher Weg-.

Als Vorkehrung zum passiven Schallschutz wird folgendes fest gesetzt:

Die Außenbauteile der gekennzeichneten Gebäudeseiten sind so herzustellen, dass das Schalldämm-Maß von mindestens **R'w Res = 30 dB(A)** Lärmpegelbereich II bzw. **R'w Res = 35 dB(A)** Lärmpegelbereich III erreicht wird.

Weiterhin werden folgende Empfehlungen gemacht:

Durch die Grundrissanordnung sollte sicher gestellt sein, dass Räume mit einer Schutzbedürftigkeit zur Nachtzeit (Schlafräume) nicht zur L 364 orientiert sind, sondern hinsichtlich der Anordnung von Fenstern zu den geschützten, in den zur L 364 abgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden.

Durch die Stellung der Gebäude und die Planung der Grundrisse (z.B. in U- oder L-Form des Baukörpers) sollen ruhebedürftige Bereiche wie z. B. Terrassen und Freisitze nur auf dem zur L 364 abgewandten Hausseite vorgesehen werden, so dass das Gebäude selber als zusätzlicher Schallschutz wirksam ist.

Anmerkung: Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109, Tab.8

Der jeweilig angebene Lärmpegelbereich an den Baufensterbegrenzungen gilt für die jeweils zu dieser Linie ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude.
Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde von einer parallelen Ausrichtung der Fassaden zu den egrenzungen innerhalb der Baufenster ausgegangen. Bei anderen Ausrichtungen von Fassaden und in Zweifelsfällen sind die jeweils höheren Anforderungen zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen Teil C

Festsetzungen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag BP 109 -Waubacher Weg-

M1 Einsaat mit geeignetem Landschaftsrasen mit Wildkräutern und Anlage einer Obstwiese mit 25 Obstbäumen, Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm,
der Sorten: Klarapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Büttners Roter Knorpel, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

M2 Anlage einer Gehölzfläche als Waldrand mit 1.200 Sträuchern, v.Str. mind. 3 Tr., 60–100cm,
der Sorten: Feldahorn, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Dünenrose, schwarzer Holunder, Salweide, Prachtspiere

M3 Dauerhafter Erhalt und Pflege der vorhandenen Vegetationsbestände.
Die Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen .

HINWEISE

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

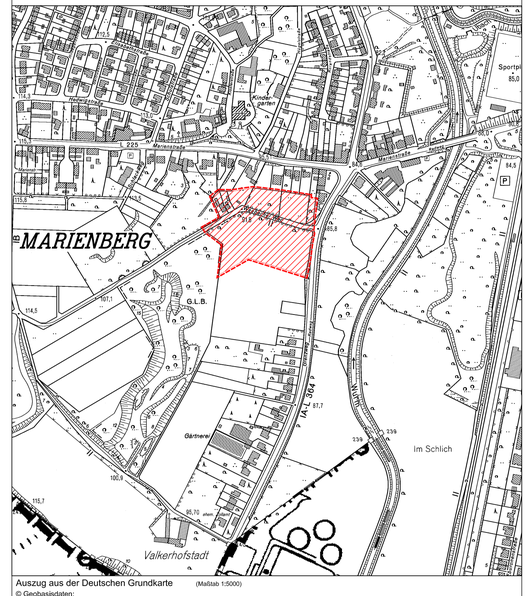
Bergbau
Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau sind nicht auszuschließen.Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung, als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände, sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Humoses Bodenmaterial
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist Im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in Ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren müssen. Das gesamte Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke", sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bodenverhältnisse im Bereich der entfernten Pipeline
Im Bereich der ehemals vorhandenen Pipeline sind vermutlich Auffüllungsböden vorzufinden, die nach DIN 1054 als Gründungsboden für eine unmittelbare Gründung nicht geeignet sind. Es wird empfohlen, Erdarbeiten fachtechnisch zu überwachen, da bei Linienbauwerken örtlich begrenzte Auffüllungen angetroffen werden können, die von den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen abweichen.

Bodendenkmäler
Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende 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) 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.

Stadt Übach-Palenberg



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

Bebauungsplan Nr. 109
-Waubacher Weg-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m