Textliche Festsetzungen Teil A

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemeinen zulässigen Nutzungen
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen gelten für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden, die generell auf maximal 0,35 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite der Baugrundstücke.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und dem obersten Dachabschluss.

2.3 Pult- und Flachdächer

Innerhalb der WA 3 darf bei Pult- und Flachdächern die Traufhöhe maximal um 2,00 m auf ganzer Länge überschritten werden. Dabei bezieht sich bei Pultdächern die Traufhöhe auf den Schnittpunkt der niedrigeren aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe auf den Schnittpunkt der höher aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut. Gegenpulte sind innerhalb des WA 3 nur zugelassen, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Pultdaches und des Gegenpultes mindestens 2,50 m beträgt.
Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Garagen wie folgt überschritten werden:
- überbaubare Flächen mit 11,00 m Tiefe um 3,00 m
- überbaubare Flächen mit 12,50 m Tiefe um 3,50 m
- überbaubare Flächen mit 13,00 m Tiefe um 3,00 m
- überbaubare Flächen mit 14,00 m Tiefe um 2,00 m

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten

In den als 'Vorgarten' gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Sitzmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.
Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.

4.2 Begrünung von Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Steinschüttungen und sonstige wasserabbindende Decken sind nur im Bereich von Zufahrten oder Stellplätzen zulässig.

4.3 Ausnahmen innerhalb von Vorgärten

Ausnahmen von den unter 4.1 und 4.2 genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn der festgesetzte Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA 1-4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 5 lediglich eine Wohneinheit zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 In den WA 1-5 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß der Überschreitungsmöglichkeit unter 3. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

6.2 Grenzabstände von Garagen

Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu bepflanzen. Garagen- oder Carports sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

6.3 Stellplatznachweis

Innerhalb der WA 1-5 sind je Wohneinheit zwei Abstellplätze für Pkws (Stellplatz oder Garage) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend tiefe Zufahrt vor einer Garage nachgewiesen werden.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 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 Flächen nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 4.1.

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

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

9. Begrünung des Straßenraumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)

Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume der Art „Zierapfel 'Rudolph' (Malus 'Rudolph'), StU 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung zu versehen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauONRW)

10.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden, die komplett in Holzblockbohlenbauweise errichtet werden, sind generell nicht zugelassen.

10.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten identische Fassadenmaterialien zu verwenden.

10.3 Dachgestaltung

Innerhalb des WA 1 sind nur Sattel- und Walmdächer, innerhalb der WA 2 und 5 nur Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind generell ausgeschlossen.
Pultdächer sind generell mit einer Dachneigung von 15°-25° zu errichten. Eventuelle Gegenpulte sind zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten.

10.4 Dachaufbauten

Bei Sattel- und Walmdächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen.

10.5 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist. Im Bereich der unter 4.3 ausgenommenen Vorgärten sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

10.6 Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Innerhalb des WA 1 kann zum Flurstück 243 innerhalb des MI 1 die maximale Höhe 1,50 m, innerhalb des WA 5 östlich der Planstraße 4 maximal 1,00 m betragen.

Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz

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

11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der Roermonder Straße sind für Fassaden, die zu Baufensterbegrenzungen mit Angabe von Lärmpegelbereichen ausgerichtet sind, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus den festgestellten Immissionsverhältnissen im schalltmissionstechnischen Fachbeitrag Nr. ÜP/64/10/BPVL/010 zum Bebauungsplan Nr. 106 -Wohngebiet St. Rochus-.

11.2 Schalldämmung

Außenbauteile, die zu gekennzeichneten Baufensterbegrenzungen ausgerichtet sind, sind derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für den jeweils angegebenen Lärmpegelbereich entsprechend nachfolgender Tabelle gemäß DIN 4109 eingehalten wird:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
I	≥ 30	-
II	≥ 30	≥ 30
III	≥ 35	≥ 30
IV	≥ 40	≥ 35

11.3 Grundrissanordnung

Im Bereich der gekennzeichneten Baufensterbegrenzungen sollten schutzbedürftige Räume nicht der Lärmquelle zugewandt sein. Alternativ sollten die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen oder die öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu den der Schallquelle abgewandten Hausseiten vorgesehen werden.

11.4 Lärmkontingentierung

Um schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft auszuschließen, sind innerhalb des mit Ⓐ gekennzeichneten Bereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Emissionskontingent von 53 dB (A) / m² und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr den Emissionskontingent von 45 dB (A) / m² nicht überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Kennzeichnung

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

Hinweise

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. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwassenspiegels im Zuge des Braunkohlenabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Durch Aufgabe des Steinkohlebergbaus ist ebenfalls ein Anstieg des Grubenwassers nicht auszuschließen. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

3. Humoses Bodenmaterial

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Die Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. 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 18196 -Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. 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, Zehnhofstraße 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. Niederschlagswasser

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung nur mit hohem Aufwand möglich. Deswegen wird das Niederschlagswassser dem Mischwasserkanal unterhalb der Rochusstraße zugeleitet.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL.I S. 2414), zuletzt geändert durch 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 Planinhalts (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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(III)	Zwingende Zahl der Vollgeschosse
TH 4,50m	Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
TH 4,00-4,50m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
FH 9,35m	Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
FH 8,35-9,35m	Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
max. 560m²	Angabe der maximal zulässigen Grundstücksgröße
2 Wo	Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit

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

E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

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

	Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p	Private Grünfläche
	Vorgartenbereich innerhalb des WA

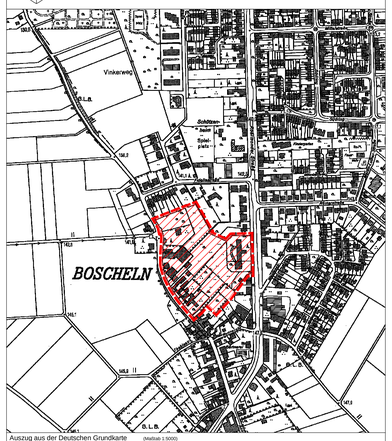
Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
LPB I LPB II	Zuordnung der Geltungsbereiche der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
Ⓐ	Lärmkontingentierung gemäß textlicher Festsetzungen
	notwendige Stützmauern
41.44	Ausbauhöhen Verkehrsfläche
	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)
	Bäume Anpflanzungsvorschlag
	Stellung baulicher Anlagen
oben unten	Neigungsrichtung bei Pultdächern
	Vorschlag Flächenunterteilung

Bestandsangaben und Kartensignaturen

	Flurstücksgrenze	23	Flurstücksnummer
15	Hauptgebäude mit Hausnummer	k	Nebengebäude

Stadt Übach-Palenberg



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

Bebauungsplan Nr. 106 -Wohngebiet St. Rochus-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

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).

Aachen, den .....

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 -Wohngebiet St. Rochus- erfolgt durch

Büro RaumPlan
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Aachen, den .....

Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 -Wohngebiet St. Rochus- beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom ..... bis ..... gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 -Wohngebiet St. Rochus- wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den .....

Der Bürgermeister