



Flur 63

Flur 59

<p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen überprüfbar eindeutig sind. Die Flächenverteilung entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 11 PlandZ).</p> <p>Aachen, den 00.00.0000</p> <p>gez. 39663 best. Vermessungsingenieur</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86-2, Änderung -Saarstraße- erfolgt durch das Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Übach-Palenberg.</p> <p>Übach-Palenberg, den 00.00.0000</p> <p>gez. Jüngstlich Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 00.00.0000 gemäß § 2 Abs. 1 BauZB die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 86-2, Änderung -Saarstraße- beschlossen.</p> <p>Übach-Palenberg, den 00.00.0000</p> <p>gez. Jüngstlich Der Bürgermeister</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauZB ist vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 gemäß § 4 (1) (2) BauZB beteiligt.</p> <p>Übach-Palenberg, den 00.00.0000</p> <p>gez. Jüngstlich Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach örtlicher Bebauungsplanung vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich vorliegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauZB beteiligt.</p> <p>Übach-Palenberg, den 00.00.0000</p> <p>gez. Jüngstlich Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 -St. Rochus- wurde am 00.00.0000 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauZB als Satzung beschlossen.</p> <p>Übach-Palenberg, den 00.00.0000</p> <p>gez. Jüngstlich Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauZB durch örtliche Bebauungsplanung vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 als Satzung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Übach-Palenberg, den 00.00.0000</p> <p>gez. Jüngstlich Der Bürgermeister</p>
--	--	---	--	---	---	--

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB) Reines Wohngebiet (§ 3 BauZB)
 - Flächenordnung (§ 9 Abs. 4 BauZB, § 86 Abs. 4 BauZB/NRW) Die Flächennutzung wird festgesetzt, dass die Trauf- und Fronten erhalten bleiben müssen bzw. die Höhen der Nachbargebäude anzuweisen sind. Für die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen gilt folgende Höhenbegrenzung: Bei gebelagerten Häusern (Ziffer 1) sind die dreiseitigen Fronten im Giebel zu erhalten. Der innerseitige Dacheisenschnitt darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes. Bei traufseitigen Häusern (Ziffer 2 und 4) muss die Firsthöhe des neuen Daches mindestens 2,00 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaues liegen. Der innerseitige Dacheisenschnitt darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB, § 18 BauZB) Für die baulichen Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan mit den Ziffern 1, 2 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Trauf- und Fronten erhalten bleiben müssen bzw. die Höhen der Nachbargebäude anzuweisen sind. Für die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen gilt folgende Höhenbegrenzung: Bei gebelagerten Häusern (Ziffer 1) sind die dreiseitigen Fronten im Giebel zu erhalten. Der innerseitige Dacheisenschnitt darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes. Bei traufseitigen Häusern (Ziffer 2 und 4) muss die Firsthöhe des neuen Daches mindestens 2,00 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaues liegen. Der innerseitige Dacheisenschnitt darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.
 - Dachaufbauten, Dacherschritte (§ 9 Abs. 4 BauZB, § 86 Abs. 4 BauZB/NRW) Dachaufbauten und Dacherschritte sind nur auf den dem Straßenniveau abgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Dacherschritte ist auf max. zwei Drittel der zugehörigen Traufbreite beschränkt. Die Dachhöhe des Dachaufbaus muss mindestens 2,0 m unterhalb des Dacheisens liegen. Der Abstand zu den Organgängen muss mindestens 1,20m betragen. Zwerchhäuser und Gauben sind auf den dem Straßenniveau abgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Die Dächer müssen geneigt sein und die Dachneigung darf max. 45° betragen. Die Traufhöhe des Zwerchhauses bzw. der Gaube darf nicht höher als die Traufhöhe des Hauptbaues sein. Die Fronten müssen mind. 2,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaues liegen.
- 2. Bauvorschriften**

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV NRW S. 2505/GV NRW S. 232) in der zuletzt gültigen Fassung, wird eine Gestaltungsrichtlinie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

PLANZEICHEN

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

WR Reines Wohngebiet (§ 4 BauZB)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der max. Vollgeschosse

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

- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauZB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4 Nr. 5 BauZB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze 23 Flurstücknummer
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Straßenführung (nur Nachtrakt)
- Parkplatz (nur Nachtrakt)
- Straßenbaum (nur Nachtrakt)

Kennzeichnung: Im gesamten Flangebiet sind gemäß der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5502 Köln ausgemessen, die humose Bodenmaterial aufweisen. Das Flangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauZB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese Neuausweisung des Flangebietes mit den Textlichen Festsetzungen
- die Baugrenzung inklusive Umkleebereich

Rechtsgrundlagen:

Das Flangebiet liegt 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. 2505) in der z.T. gültigen Fassung. Vertreten über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Flangebietes: Flächennutzungsplanung (PlanZ) 800 vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 53/8), 17 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV NW 2002) in der zur Zeit gültigen Fassung. Bekanntmachung der BauO NRW vom 01.03.2009 (GV NRW S. 2505), Vertreten über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (BGBl. I S. 132), in der z.T. gültigen Fassung § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NRW S. 216), betriebl. 14.10.1998 (GV NRW S. 687)

HINWEISE

Einbauzone

Das Flangebiet liegt in Einbauzone 3 nach DIN 4149.

Baugrenze

Baugrenzen durch den Grundwasserstand im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlengruben sind nicht auszumachen. Das Flangebiet liegt außerdem im Bereich möglicher Erhebungen mögliche Abweichung des Grundwasserstandes beim Abbau von Braunkohle. Nach Beendigung der bergbaulichen Schürftätigkeiten ist ein Grundwasserabsturz zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsturz, als auch bei einem weiteren Grundwasseranstieg sind nachvollziehbare Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Humose Bodenmaterial

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist im gesamten Flangebiet Böden aus, die humose Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenrück und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodencharakteristika auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung dieser Böden mit unterschiedlichen Setzungen möglich sind. Die gesamte Flangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauZB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrunderkundung - Sicherungsmaßnahmen im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 156 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation und Zustandskriterien“, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bodenmerkmal

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszumachende Baumtiefe zu verifizieren, um eventuelle archaische Bodenreste oder Zwangsrisse heranzufinden und zu beseitigen. Die gesamte Flangebiet ist gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchNG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Aufsichtsbereich, Zuständigkeiten ab 01.03.2009, Tel.: 02423 9030-0, Fax: 02423 9030-190), unterstellt zu werden. Bodenmerkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 bis 16 DSchNG wird hingewiesen.

Stadt Übach-Palenberg

FRELENBERG

Bebauungsplan Nr. 86 - Saarstraße - 2. Änderung

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

Anlage zur der Deutschen Grundkarte (Ausgabe 1990)

© Geobase/Geo

Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 12202008