ACHTUNG: Örtliches Höhensystem!
Die hier angegebenen Höhen sind nicht unmittelbar an das amtliche NN–Höhennetz angeschlossen.
Stattdessen beziehen sich sämtliche Höhenangaben auf das kommunale Kanalkataster.

Die Richtigkeit der Höhenangaben in Bezug auf NN ist also nicht gewährleistet.

Örtlich vorgefundene Grenzmarken müssen auf ihre Richtigkeit überprüft werden, bevor sie zur Bestimmung weiterer Punkte benutzt werden können.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Nobelstraße
Planckstraße
Nobelstraße
Siemensstr.
Calvinstraße
Planstraße 1
Planstraße 2
Planstraße 3
Planstraße 4
Planstraße 5
Vom-Stein-Straße L 225
Weg
Radweg
Grünanlage
Flur 36
Flur 41
Flur 35

WA 2 2Wo
II E 0,35
TH 4,25m
FH 9,35m

WA 3 2Wo
II ED 0,35
TH 4,25m
FH 9,35m

WA 1 1Wo
I ED 0,35
TH 4,25m
FH 9,35m

Ö

LPB II, I. OG ab 2,80m ü. EFH

LPB III, I. OG ab 2,80m ü. EFH

Lärmschutzanlage
h = 3,0 m über Niveau des angrenzenden Fahrbahnrandes

Kanalschacht Oberkante 116.84

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. 111 -Kirchenweg II- 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. 111 -Kirchenweg II- 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. 111 -Kirchenweg II- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen Teil A

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.

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 Traufe und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden, die generell auf maximal 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die maximale 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 maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und dem obersten Dachabschluss.

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 12,50 m Tiefe um 3,50 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, Stützmauern, 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 wassergebundene 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. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs 1 Nr, 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen Inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 3. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

5.2 Grenzabstände von Garagen

Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen 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.

5.3 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze für Pkws (Stellplatz oder Garage) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einer Garage nachgewiesen werden.

6. 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.

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

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

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr, 15 und Nr, 25 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1 zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm zu pflanzen, Des Weiteren sind 60 lfm. Schnitthecke, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist auf der zur Straße hin genelgten Seite des Erdwalles mit mindestens 230 heimischen und bodenständigen Sträuchern gemäß Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm zweireihig in einem Reihenabstand von 1,25 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, versetzt zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
Eine eventuelle Lärmschutzwand anstelle eines Lärmschutzwalles ist beidseitig flächendeckend mit Rankgewächsen zu begrünen.

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

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz

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

10.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich der Gärten, der Freiräume und der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss der Bebauung entlang der L 225 ist innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 3,00 m über dem Niveau des angrenzenden Fahrbahnrandes zu realisieren.

10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der L 225 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 schallimmissionstechnischen Fachbeitrag.

10.3 Schalldämmung

Außenbauteile, die zu gekennzeichneten Baufensterbegrenzungen ausgerichtet sind, sind derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für den jeweils angegebenen Lärmpegelbereich 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

10.4 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.

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. Grundwasserspiegel

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus und des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der das Niederschlagswasser dem geplanten Gewässer innerhalb des ehemaligen Kiesabbaugebietes zuführt. Belastungen des Niederschlagswassers wie z.B. durch Autowaschen sind zu unterlassen.

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, 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.

Pflanzlisten

1. Pflanzliste 1 (Verkehrsflächen)

Bäume

Crataegus lavallei 'Carrierei'	dt. Apfeldorn
Malus sargentii 'Rudolph'	dt. Zierapfel 'Rudolph'
Prunus maackii 'Amber Beauty'	dt. Kirsche 'Amber Beauty'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	dt. Stadt-Birne

Sträucher / Stauden

Geranium macrorrhizum 'Ingwersen'	dt. Storchschnabel 'Ingwersen'
Lonicera nitida 'Maigrün'	dt. Heckenmyrte 'Maigrün'
Potentilla fruticosa	dt. Fingerstrauch

2. Pflanzliste 2 (Spielplatz)

Bäume

Carpinus betulus 'Fastigiata'	dt. Säulen-Hainbuche
Fraxinus ornus	dt. Blumenesche
Quercus robur 'Säuleneiche'	dt. Säulen-Eiche
Tilia cordata 'Roncho'	dt. Winterlinde 'Roncho'

Heckensträucher

Carpinus betulus	dt. Hainbuche

3. Pflanzliste 3 (Lärmschutzwall)

Sträucher

Carpinus betulus	dt. Hainbuche
Cornus sanguinea	dt. Hartriegel
Corylus avellana	dt. Hasel
Crataegus monogyna	dt. Weißdorn
Lonicera xylosteum	dt. Heckenkirsche
Prunus spinosa	dt. Schlehe
Rosa canina	dt. Hundsrose
Salix caprea	dt. Salweide
Viburnum opulus	dt. Schneeball

Raseneinsaat

Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern - RSM 7.1.2

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)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,25m — Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens

FH 9,35m — Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung Fuß-/Radwege

V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

M — Zweckbestimmung Mülltonnenabstellplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr, 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr, 15 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

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 II — Zuordnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung und Bauweisen oder Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrsflächen (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bäume Anpflanzungsvorschlag

Vorschlag Flächenunterteilung

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze

23 — Flurstücksnummer

15 — Hauptgebäude mit Hausnummer

X — Nebengebäude

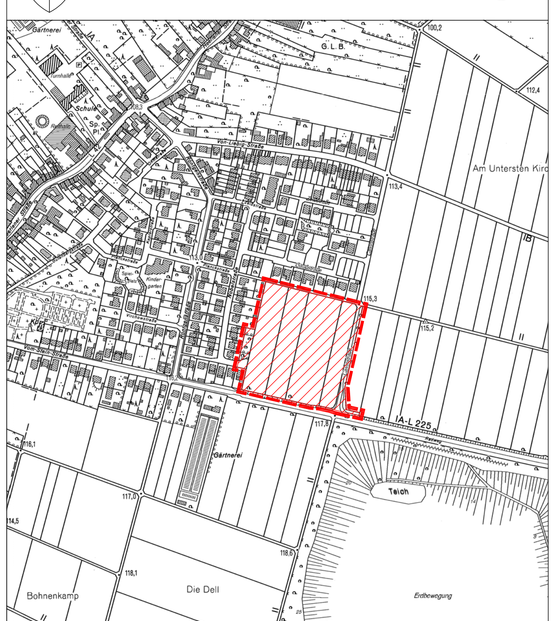
Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalllmmissionstechnischer Fachbeitrag

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL I S. 2414), zuletzt geändert duch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509) 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 (GSV NW 2023) In der zur Zeit gültigen Fassung Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO 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)

Stadt Übach-Palenberg



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

Bebauungsplan Nr. 111
-Kirchenweg II-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m