Umfang der Änderung

Neuausweisung einer Baufläche an der Rochusstraße.

Textliche Festsetzungen

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei Wohngebäuden höchstens 50 cm über Gesteigoberkante liegen. Das Maß ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss und der Wegeoberkante

Erhöhte Immissionen aus Verkehrsgeräuschen (B 221)

① In den gekennzeichneten Gebiet mit erhöhten Immissionen aus Verkehrsgeräuschen (B 221) sind bei allen neu zu errichtenden Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) erforderlich. Wände Dächer und Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 genügen, entsprechend den ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109 beziehungsweise der VDI-Richtlinie 2719. Besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie z.B. Schlafräume sind möglist an der straßenabgewandten Hausseite anzuordnen.

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 Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. 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, 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.

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 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 - 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)

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)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
30°-40°	zulässige Dachneigung
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
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	① und ② Grünordnerische Festsetzungen (§ 4 BauNVO)
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)
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
15	Hauptgebäude mit Hausnummer
X	Nebengebäude

Grünordnerische Festsetzungen

① Autostellplätze

Die Autostellplätze sind mit Rasengittersteinen auszulegen, in die eine Grasmischung einzusäen ist.

② Gärten

Zur Begrünung des Bodens ist eine Kräutergrasmischung einzusäen. Jeder Garten ist mit mind. einem Baum zu bepflanzen. Die Bäume müssen einen Mindestumfang von 10-12cm und 1,0 m Höhe haben. Aus folgender Liste kann die Baumart ausgesucht werden:

-	Salweide	-	Salix caprea
-	Esche	-	Fraxinus exelsior
-	Hängebirke	-	Betula pendula
-	Robinie	-	Robinia pseudoacacia
-	Europ. Spindelbaum	-	Euronymus europaea
-	Grünerle	-	Alnus virdis
-	Glanz Liguster	-	Ligustrum lucidum
-	Holzbirne	-	Pirus communis
-	Bergahom	-	Acer pseudoplatanus
-	Hainbuche	-	Carpinus betulus
-	Kultur Apfel	-	Malus domestica
-	Hauszwetschge	-	Prunus domestica

Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken sind als Hecken mit mittelhohen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in einem Mindestabstand von 1 m x 1 m zu pflanzen, der Pflanzabstand von 1 m ist einzuhalten. Aus folgender Liste kann die Strauchart ausgewählt werden:

-	Schw. Johannisbeere	-	Ribes nigrum
-	Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
-	Weißdorn	-	Crataegus monogyna
-	Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
-	Schwarzdorn	-	Prunus spinosa
-	Stachelbeere	-	Ribes grossularia
-	Heckenrose	-	Rosa canina
-	Weinrose	-	Rosa rubiginosa
-	Liguster	-	ligustrum 'vulgare
-	Himbeere	-	Rubus idaeus
-	Herlitze	-	Comus mas.
-	Hasel	-	Carylus avellana
-	Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
-	Flieder	-	Syringa vulgaris

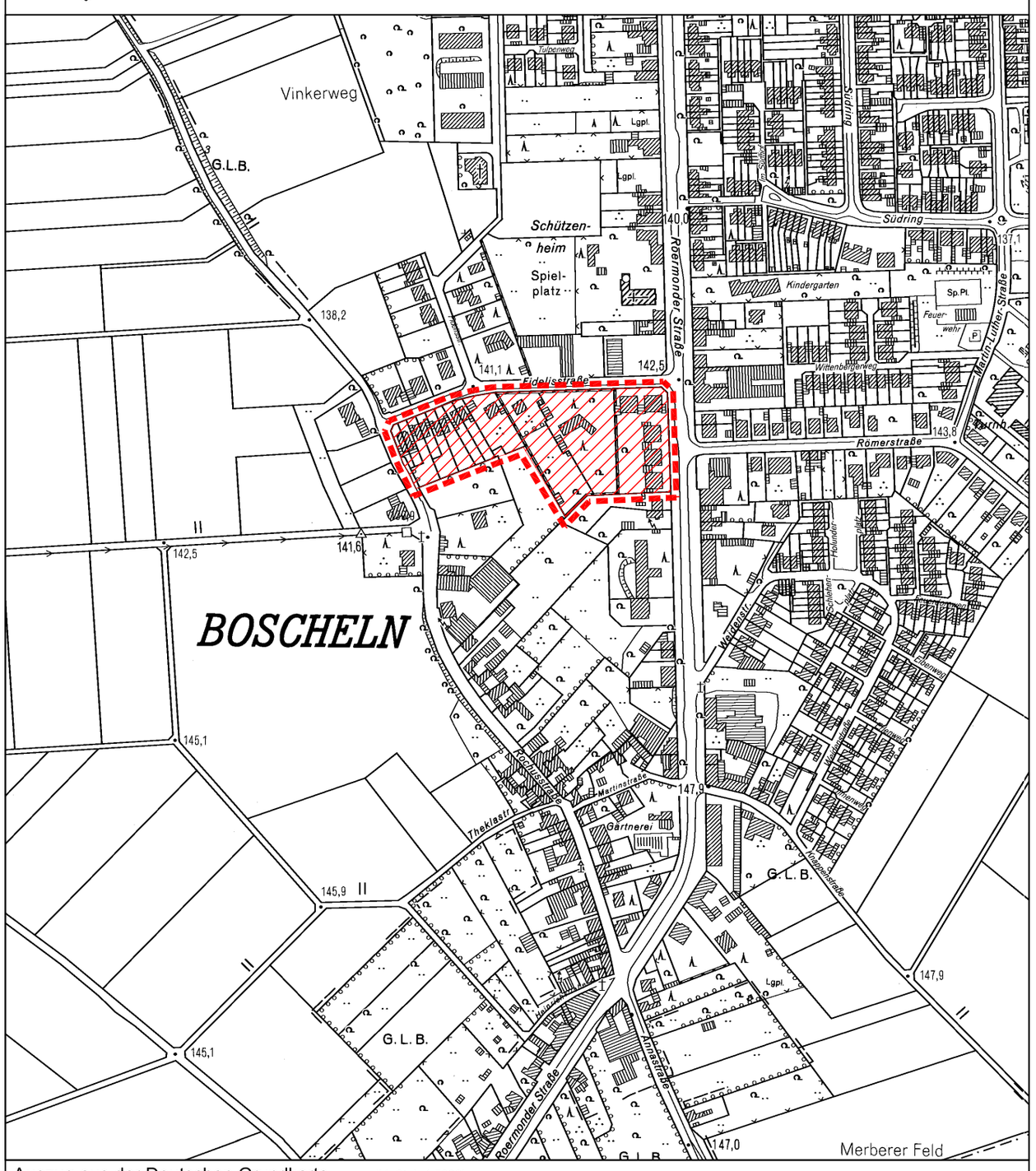
Wird ein Gemeinschaftsweg oder -fläche angelegt, gelten folgende Festsetzungen

Gemeinschaftsweg
Der Gemeinschaftsweg ist mit versickerungswirksamen Materialien zu belegen.

Gemeinschaftsfläche
Der Boden ist mit einer Kräutergrasmischung einzusäen. An der Außengrenze ist eine geschlossene, zweireihige und hochwüchsige Strauchpflanzung mit vereinzelten hochwüchsigen Bäumen anzulegen. Auf der gesamten Fläche müssen mind. 7 Bäume angepflanzt werden. Zur Steigerung der Artendiversität sind möglichst unterschiedliche Baumarten zu wählen. Aus folgender Liste kann die Strauch- und Baumart ausgewählt werden:

Bäume			Sträucher		
Buche	-	Fagus sylvatica	Salweide	-	Salix caprea
Traubeneiche	-	Quercus petraea	Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Winterlinde	-	Tilia cordata	Hasel	-	Corylus avellana
Hainbuche	-	Carpinus betulus	Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Eberesche	-	Sorbus aucuparia	Hundsrose	-	Rosa canina
Stlelelche	-	Quercus robur	Stechpalme	-	Ilex aquifolia
Sandbirke	-	Betula verrucosa	Schlehe	-	Prunus spinosa
Zitterpappel	-	Populus tremula	Hartriegel	-	Cornus sanguinea

Stadt Übach-Palenberg



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

Bebauungsplan Nr. 67 -Fidelisstraße- 4. Änderung

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m