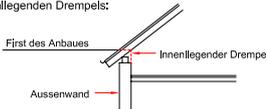


TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauONRW)
Die Firstrichtung wird für die mit den Ziffern 1, 2 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt festgesetzt:
Ziffer 1: giebelständig
Ziffer 2: traufständig
Ziffer 4: traufständig
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Für die baulichen Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan mit den Ziffern 1, 2 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Trauf- und Firsthöhen erhalten bleiben müssen bzw. die Höhen der Nachbargebäude anzupassen sind.
Für die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten seitlich eingeschlossenen Gebäudeteile wird festgesetzt, dass die vorhandene First- und vordere Traufhöhe erhalten bleiben. Für die mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Flächen gilt folgende Höhenbegrenzung:
Bei giebelständigen Häusern (Ziffer 1) sind die dreieckigen Fenster im Giebel zu erhalten. Der innenliegende Drempl (nicht grenztändig) darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.
Bei traufständigen Häusern (Ziffer 2 und 4) muss die Firsthöhe des neuen Daches mindestens 2,00 m unterhalb der Firsthöhe des Haupthauses liegen. Der innenliegende Drempl (nicht grenztändig) darf nicht höher sein als der First des seitlichen historischen Nebengebäudes.

Skizze des Innenliegenden Drempls:



- 1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauONRW)
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf den dem Straßenraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte ist auf max. zwei Drittel der zugehörigen Traufhöhe beschränkt. Die Oberkante des Dachaufbaus muss mindestens 2,0 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mindestens 1,25m betragen.
Zwerchhäuser und Gauben sind auf den dem Straßenraum 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 Haupthauses sein. Die Firsthöhe muss mind. 2,0 m unterhalb des Firstes des Haupthauses liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW S. 232) in der zurzeit gültigen Fassung, wird eine Gestaltungssetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch 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 (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.Zt. geltenden Fassung; § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt berichtigt am 24.05.2011 (GV NW S. 272)

HINWEISE

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

Bergbau

Bodenbewegungen durch den Grundwasseranstieg 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 Sumpfungsmaßnahmen 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. Des 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.

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.

PLANZEICHEN

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

WR Reines 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 max. Vollgeschosse

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

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebleten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebletes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

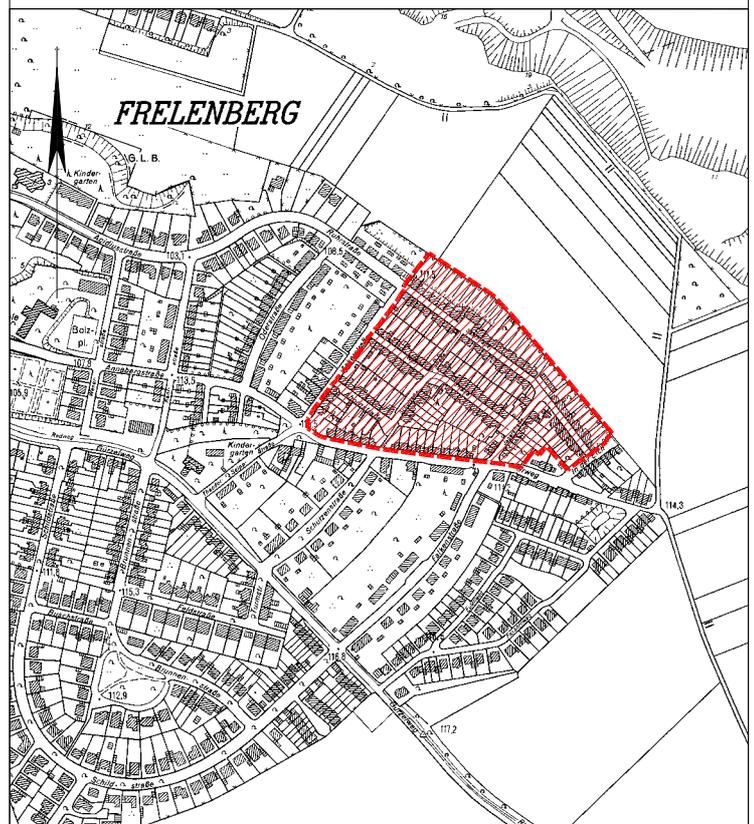
Flurstücksgrenze 23 Flurstücksnummer

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

..... Straßenführung (nur Nachrichtlich) P Parkplatz (nur Nachrichtlich) ● Straßenbaum (nur Nachrichtlich)

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000)

© Geobalstaten:
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 122/2008

Bebauungsplan Nr. 86 - Saarstraße - 2. Änderung

M 1 : 500

