

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**  
Im Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,30 m über der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze liegen. In den Bereichen in denen eingeschossige Wohngebäude festgesetzt sind, wird die Traufhöhe auf maximal 3,50 m und die Firsthöhe auf maximal 7,00 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Außenwandkante mit der Oberkante der Dacheindeckung. Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dacheindeckung. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens.
- Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen**  
Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, darf die Einfriedigung 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Mauern müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden. Hecken sind nur zulässig wenn sie aus heimischen Gehölzen bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist die Höhenlage der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze anzunehmen.
- Garagen**  
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Bereiche und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Garageneinfahrtseite muss mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßengrenze angeordnet werden. Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sind zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachloggien etc.) sind in den Bereichen, in denen eingeschossige Wohngebäude festgesetzt sind, nur auf der straßenseitigen Dachfläche zulässig.

## LEGENDE

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)   Zahl der maximalen Vollgeschosse
●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)	
---	Baugrenze
TH max 3,50	Traufhöhe maximal
FH max 7,00	Firsthöhe maximal
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)	
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Straßenverkehrsfläche
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V</span>	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">↑</span>	Zweckbestimmung: Fußweg
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 des BauGB)	
<b>Bestandsangaben und Kartensignaturen</b>	
— —	Flurstücksgrenze
1639	Flurstücksnummer
<span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Hauptgebäude
<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Nebengebäude

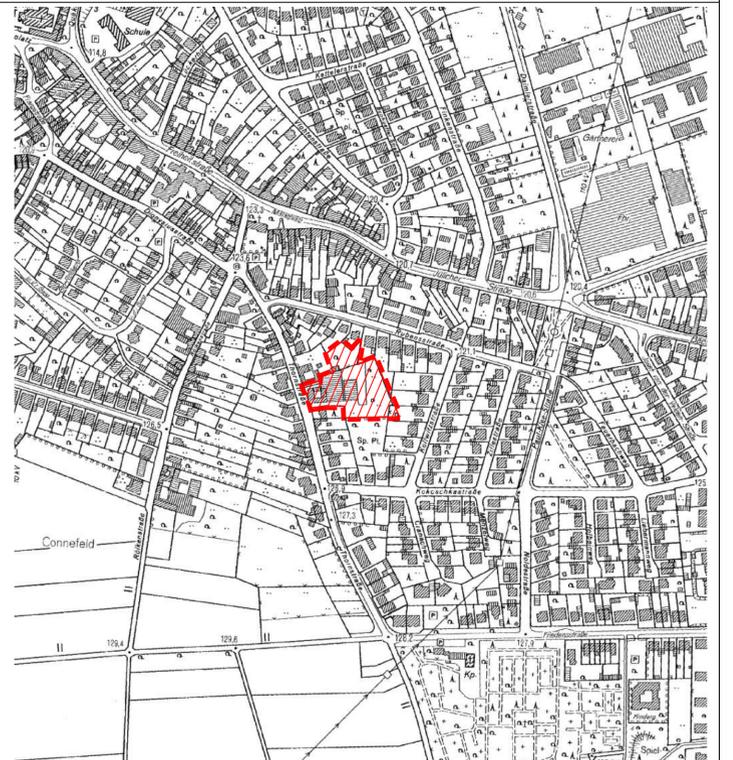
**Hinweise**

- 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.
- 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 Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
- Bodendenkmäler**  
Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archaische 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.

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der z.Zt. gültigen Fassung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte 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 z.Zt. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), in der z.Zt. 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



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

Baesweiler, den ..... 2014  
gez. Frenken  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Seniorenwohnanlage Thornstraße" erfolgt durch

Dipl.-Ing. Adam Jülcher  
Theberath 20  
52525 Heinsberg

Heinsberg, den ..... 2014  
gez. Jülcher  
Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... 2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Seniorenwohnanlage Thornstraße" beschlossen.

Übach-Palenberg, den ..... 2014  
gez. Jungnitsch  
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ..... 2014 bis ..... 2014 durchgeführt worden. Am ..... 2014 fand dazu eine Einwohnerversammlung statt. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom ..... 2014 bis ..... 2014 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den ..... 2014  
gez. Jungnitsch  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... 2014 bis ..... 2014 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den ..... 2014  
gez. Jungnitsch  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Seniorenwohnanlage Thornstraße" wurde am ..... 2014 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Übach-Palenberg, den ..... 2014  
gez. Jungnitsch  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... 2014 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den ..... 2014  
gez. Jungnitsch  
Der Bürgermeister

Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000  
© Geobasisdaten:  
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 02.2014

## Bebauungsplan Nr. 115

### -Seniorenwohnanlage Thornstraße-

Maßstab 1: 500