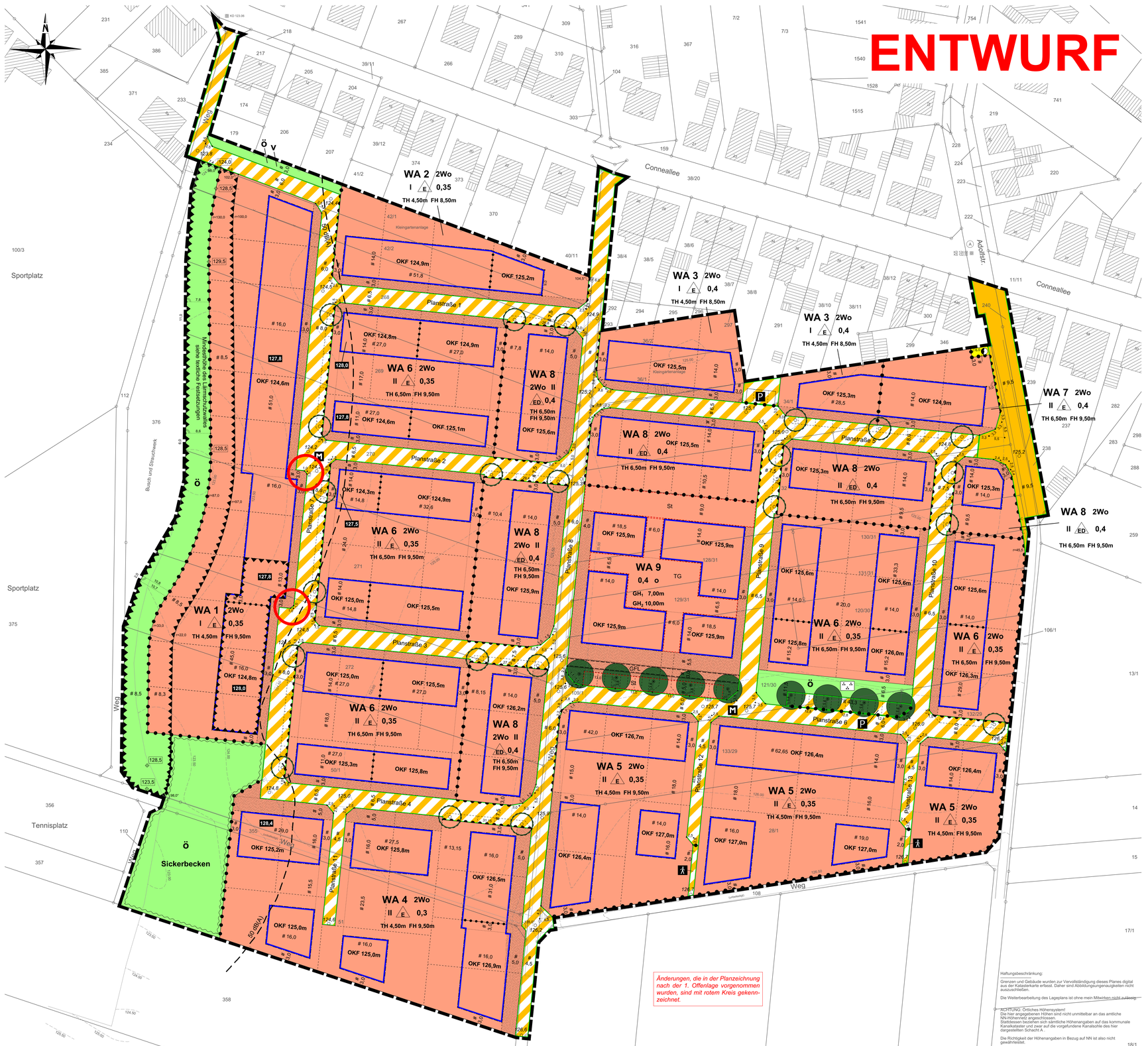
ENTWURF



Änderungen, die in der Planzeichnung nach der 1. Offenlage vorgenommen wurden, sind mit rotem Kreis gekennzeichnet.

Haftungsbeschränkung:

Grenzen und Gebäude wurden zur Vervollständigung dieses Planes digital aus der Katasterkarte erfasst. Daher sind Abstandsungenauigkeiten nicht auszuschließen.

Die Weiterbearbeitung des Lageplans ist ohne mein Mitwirken nicht zulässig.

ACHTUNG: Örtliches Höhensystem!
Die Höhenangaben beziehen Höhen sind nicht unmittelbar an das amtliche NN Höhennetz angeschlossen.
Stadtdessen beziehen sich sämtliche Höhenangaben auf das kommunale Kanalkataster und zwar auf die vorgefundene Kanalsohle des hier dargestellten Schacht A .

Die Richtigkeit der Höhenangaben in Bezug auf NN ist also nicht gewährleistet. 18/1

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.

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). Alsdorf, den .... öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 -Beyelsfeld I- erfolgt durch Büro RaumPlan Lüttcher 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. 114 -Beyelsfeld I- 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 hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB beteiligt. Übach-Palenberg, den .... Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 -Beyelsfeld I- 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 gewordnen. 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 jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG), die in den einzelnen Baufenstern als NHN Höhe festgesetzt ist.

2.2 **Traufhöhe, First- und Gebäudehöhen**
Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKF EG 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 OKF EG und dem obersten Dachabschluss.
Die maximale Gebäudehöhe GH1 innerhalb des WA 9 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Gelände- oder Altbaabschluss oberhalb eines 2. Vollgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe GH2 entspricht der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss eines Geschosses, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

3. **Zulässige Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der WA 1 - 8 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.
Innerhalb des WA 9 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der WA 1 - 8 dürfen hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen mit 14,00 m Tiefe für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.
Innerhalb des WA 9 dürfen die Baugrenzen mit Ausnahme der Baugrenzen zur Planstraße 9 um maximal 1,50 m durch Balkone oder Altane überschritten werden.

5. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den als "Vorgarten" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen. Innerhalb des WA 9 sind in den Vorgartenflächen keine Stellplätze zugelassen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn der festgesetzte Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.
Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf in den WA 1 - 8 50 % nicht überschreiten.

6. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 **Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen**
Innerhalb der WA 1 - 8 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.
Innerhalb des WA 9 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 **Grenzabstände von Carports und Garagen**
Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Innerhalb des WA 8 kann die Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Carports und Garagen bis zu 3,00 m erfolgen, um zu gewährleisten, dass der Abstand von 5,00 m zwischen Carport oder Garage und Verkehrsfläche eingehalten wird.

7. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmteichen 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.

8. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Bereich des WA 9 wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2 m breiter Fußweg zu realisieren. Das Gehrecht darf durch eine ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage in maximal 5 m Breite gequert werden.

10. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

10.1 **Anpflanzen von Straßenbäumen**
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 22 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm zu pflanzen. Im Bereich des Platzes sind 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2, 5 x verpflanzt, StU 35 - 40 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Baumstandorte im Bereich des Platzes sind bindend.

10.2 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein mindestens 2 m breiter Fußweg zu realisieren. Teilflächen dürfen als Kleinkinderspielplatz mit entsprechenden Geräten und Abgrenzungen aus Gehölzen genutzt werden. Die Flächen sind ansonsten mit Landschaftsrasen einzusäen.

10.3 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist mit mindestens 653 heimischen und bodenständigen Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 3, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm mehrreihig in einem Abstand von 1,50 x 1,50 m jeweils in Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzfläche ist mit einer Einsaat zum Schutz des Bodens gegen Erosion und zur Vermeidung von Wildkrautarten einzusäen.

10.4 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken ist mit mindestens 236 Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 4, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm zweireihig in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m jeweils von einer Art in Gruppen von 5 bis 7 Stück zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zu einer möglichen Zaunanlage ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die gesamte Fläche ist mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

10.5 **Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 9**
Innerhalb des WA 9 sind auf den vorgegebenen Standorten 5 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2, 5 x verpflanzt, StU 35 - 40 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Art der Bäume soll der Art der östlich angrenzenden Pflanzungen entsprechen.

11. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

11.1 **Dachformen**
Innerhalb des WA 9 sind nur Flachdächer zulässig. Das oberste Geschoss darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.
Innerhalb der WA 6 - 8 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

11.2 **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

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

12.1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen**
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freiräume und der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss der Bebauung ist innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe entsprechend der in den Flächen festgesetzten Höhenangaben zu realisieren. Unterschiedliche Höhen sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wallkrone zu verbinden.

12.2 **Grundrissanordnung bezüglich Sportlärm**
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber den Sportplatzanlagen sind öffenbare Fensteranlagen in den Gebäudeteilen, die westlich der SO dB(A) Linie liegen und die hier festgesetzten Höhen überschreiten, nur für Nebenräume und sonstige nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume und Schlafräume zulässig. Bei sonstigen dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen sind die öffenbaren Fenster Richtung Osten vorzusehen.

12.3 **Grundrissanordnung bezüglich Vereinsheim**
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Vereinsheim sind öffenbare Fensteranlagen in den Gebäuden, die innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen liegen, oberhalb der hier festgesetzten Höhen für alle schutzbedürftigen Räume Richtung Osten vorzusehen.

12.4 **Gutachterlicher Nachweis**
Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 'Sportanlagenlärmschutzverordnung' und der TA Lärm / TA Lärm an der Fassade von den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundrissanordnung erfolgen.

Kennzeichnung

Bergbau
Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht.

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 Braunkohlentagbaus und des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. 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 Sickerbecken im Südwesten des Plangebietes zuführt. Es sind Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

4. **Bodendenkmäler**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine Begehung durchgeführt, die keine Anzeichen für archäologische Fundplätze erbracht hat.
Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Bauformen 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.

5. **Stellplatznachweis**
Innerhalb der WA 1 - 8 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.
Innerhalb des WA 9 sind bis 67 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 97 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und über 97 m² Wohnfläche 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

6. ***Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen***
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1.1 - Straßenbäume

Acer platanoides 'Crimson King'	Rotblättiger Spitzahorn 'Crimson King'
Acer platanoides 'Deborah'	Spitz-Ahorn 'Deborah''
Acer rubrum 'Autumn Flame'	Roti-Ahorn 'Autumn Flame'
Acer truncatum 'Pacific Sunset'	Ahorn-Hybride 'Pacific Sunset'
Carpinus butulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
Prunus padus 'Tiefurt'	Schmale Traubenkirsche
Prunus serrulata 'Royal Burgundy'	Rotlaubige Nelken-Kirsche
Prunus schmitti	Spiegel-Rinden-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt Birne
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
Ulmus-Hybride 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme 'Lobel'

Pflanzliste 1.2 - Unterpflanzungen

Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrte, Topfballen; Größe 30 - 40 cm, 7 Stück / m²
Cotoneaster dammeri 'Eichholz'	Immergrüne Kriechmispel, Topfballen; Größe 30 - 40 cm, 7 Stück / m²

Pflanzliste 2 - Bäume Platz

Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche / Boulevard-Eiche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
(alle formgeschnitten / formgezogen)	

Pflanzliste 3 - Strauchgehölze Lärmschutzwall

Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa arvensis	Feld-Rose; Waldrose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Pflanzliste 4 - Strauchgehölze Sickerbecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa arvensis	Feld-Rose; Waldrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Änderungen in den textlichen Festsetzungen, die nach der 1. Offenlage vorgenommen wurden, sind kursiv und rot gekennzeichnet.

PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit

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

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKF 125,5m	Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschos als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)
TH 4,50m	Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
FH 8,50m	Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
GH_1 7,00m	Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (siehe textliche Festsetzungen unter A 2.2)
GH_2 10,00m	Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (siehe textliche Festsetzungen unter A 2.2)

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

Baugrenze	
E nur Einzelhäuser zulässig	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen	P Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Zweckbestimmung Fuß-/Radwege
Straßenbegrenzungslinie	M Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
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 Parkanlage	V Zweckbestimmung Verkehrsgrün
Vorgartenbereich innerhalb des WA	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
St	Zweckbestimmung Stellplätze
TG	Zweckbestimmung Tiefgarage
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzungen unter A 9.)
	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter B 12.3). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
124,0	Höhenpunkte über Normalhöhennull (NHN)
50 dB(A)	Abgrenzung der relevanten Lärmisophonen (siehe textliche Festsetzungen unter B 12.2)
128,0	Höhenfestsetzungen (siehe textliche Festsetzungen unter B 12.2 und B 12.3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss sowie Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter B 12.3)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrsflächen oder Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Fußbodenoberkante (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Bäume Anpflanzungsvorschlag
	Vorschlag Flächenunterteilung
125,6	Voraussichtliche Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über Normalhöhennull (NHN)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze	Nebengebäude
23 Flurstücksnummer	125,00 Höhenlinien mit Höhenangabe
Hauptgebäude mit Hausnummer	

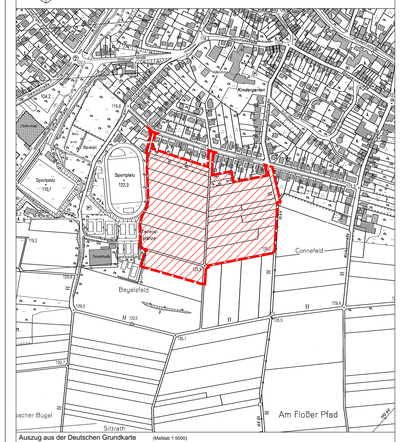
Bestandteile des Bebauungsplanes:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelungen werden bei der Stadt Übach-Palenberg bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748). 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung; Bekanntmachungsverordnung NRW (Bekanntm/VO NRW) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516); Verordnung über die Darstellung des Planinhalts und über die Regelung der Bebauung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. geltenden Fassung; § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 194)

Stadt Übach-Palenberg



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

Bebauungsplan Nr. 114 -Beyelsfeld I-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

11.09.2015