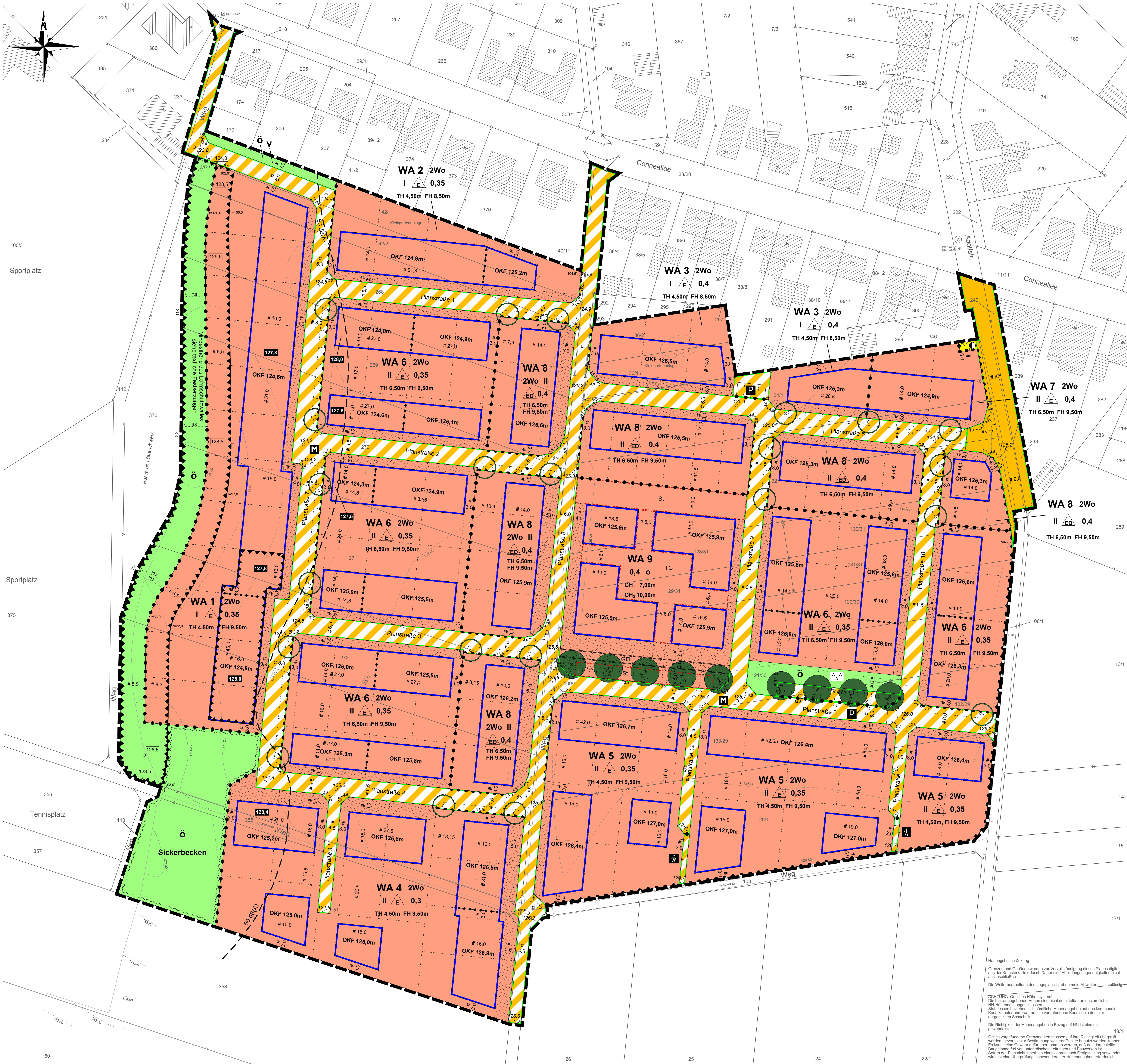




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen Teil A

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1. Betriebe des Fahrzeugergewerbes
2. sonstige nicht gewerbliche Betriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Garagen
5. Tankstellen

und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Baugrund und Baugehäuse der Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und sonstige Anlagen. Baugehäuse der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG), die in den einzelnen Bauteilen des HNH Höhe festgesetzt ist.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKF EG und der H₀ der Schnittlinie zwischen dem Dachstuhl des Daches und der Außenwand. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachstuhl. Die maximale Dachhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachstuhl. Die maximale Dachhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachstuhl. Die maximale Dachhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachstuhl.

2.3 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der WA 1-8 sind die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

2.4 Überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der WA 1-8 sind die überbaubaren Grundstücke durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

2.5 Nicht überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den als Vorgarten gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überbaubaren Stellplätzen, Sitzbänken, Einfriedungen und Abstellplätzen zugelassen. Abstellplätze sind erdgeschossig oder aufstehend errichtet. Wenn der festgesetzte Vorgarten 1 m mehr als 5,0 m Länge, gemessen parallel zur Straßeneinfriedung, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzurechnen ist, so ist der Anteil der Stellplätze in der vorgeschriebenen Vorgartenfläche darf in den WA 1-8 50 % nicht überschreiten.

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

2.7 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 zulässig. Die Stellplätze sind mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu planen. Die Garagen sind mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu planen. Die Carports sind mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu planen.

2.8 Grenzabstände von Carports und Garagen

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu rücksetzen. Innerhalb der WA 8 kann die Überbreitung 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.

2.9 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schuppen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. In der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zu Nr. 9.

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

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützwänden sind den angrenzenden Grundstücken zuzurechnen.

2.11 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßenbäume sind mindestens 22 Laubbäume pro Planfläche 1, 3 x verpflanzt, 50/18 - 20 cm zu pflanzen. Im Bereich des Platzes sind 4 Laubbäume pro Planfläche 2, 3 x verpflanzt, 50/30 - 40 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Uferunterstützung aus Beton oder Holz zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen. Alle Bäume sind mit einer Uferunterstützung aus Beton oder Holz zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen.

2.12 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 nach dem Zweck der Grünfläche und der angrenzenden Grünflächen ausgetrennt werden.

2.13 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand ist mit mindestens 650 heimischen und bodenständigen Strauchgehölzen gemäß Planfläche 3, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm mehrheitlich in einem Abstand von 1,50 x 1,50 m je nach Gruppen von 3 bis 5 Stück einer Art zu bepflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Uferunterstützung aus Beton oder Holz zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen.

2.14 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken ist mit mindestens 236 Strauchgehölzen gemäß Planfläche 4, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm mehrheitlich in einem Abstand von 1,50 x 1,50 m je nach Gruppen von 3 bis 5 Stück einer Art zu bepflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Uferunterstützung aus Beton oder Holz zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen.

2.15 Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 9

Im Bereich der Bäume sind mindestens 22 Laubbäume pro Planfläche 1, 3 x verpflanzt, 50/30 - 40 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Uferunterstützung gemäß Planfläche 1, 2 zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen. Die Bäume sind mit einer Uferunterstützung gemäß Planfläche 1, 2 zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen.

2.16 Baubereichliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 8 Abs. 4 BauNVO)

2.17 Dachformen

Innerhalb der WA 9 sind nur Flachdächer zulässig. Das oberste Geschoss darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.

2.18 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen vorzuziehen. In der Höhe kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht eingesetzt werden, die der öffentlichen Verkehrsfläche bis nicht höher als 1,20 m reicht.

Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz

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

12.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freizeitanlagen und der Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss der Bebauung ist innerhalb der in Plan vorgesehenen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist mit einer Uferunterstützung aus Beton oder Holz zu versehen. Die Uferunterstützung ist zu versehen.

12.3 Grundrissanordnung bezüglich Sportplatz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Sportplatz sind öffentliche Fensteranlagen in den Gebäuden, die westlich der WA 14 liegen und die hier festgesetzten Höhen überschreiten, nur für Nebenanlagen und sonstige nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen vorzuziehen. Die Fenster sind nach Süden zu orientieren.

12.4 Grundrissanordnung bezüglich Vereinsheim

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Vereinsheim sind öffentliche Fensteranlagen in den Gebäuden, die innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen liegen, oberhalb der hier festgesetzten Höhen für alle ausschließlichen Aufenthaltsräume vorzuziehen.

12.5 Gutachterlicher Nachweis

Bei planerischen Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportplatzlärmschutzverordnung) und des BImSchV (Freizeitanlagenlärmschutzverordnung) im Bereich des Sickerbeckens eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundrissanordnung erfolgen.

Kennzeichnung

Bergbau

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

Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Flangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrenzkarte 1 gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrenzkarte des Bundeslärmschutzgesetzes vom Juni 2006 zur DIN 4148.

2. Grundwasserpegel

Das Flangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Abkantung des Grundwasserpegels im Zuge des Braunkohlensbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Stützpunktmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenschieferbau wird auf den Grundwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenversetzungen hingewiesen.

2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der die Niederschlagswasser zum Sickerbecken im Sickerbecken mit Pumpenstation führt. Es sind Maßnahmen zu unternehmen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

2.4 Bodenerosion

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine Begradigung durchgeführt, die keine Anzeichen für erosionsgefährdende Fundamente erkennen lässt.

2.5 Stellplatzanweisung

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

2.6 Geräuschmindernde haustechnische Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Lüft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung der Leitlinien für die Vermeidung des Schutzes gegen Lärm bei industriellen Geräten der Bundesländer Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Pflanzenlisten

Planfläche 1 - 1. Straßenbäume

Acer platanoides 'Carmen King'
Acer platanoides 'Dobson'
Acer platanoides 'Adam's Plane'
Acer platanoides 'Pavane'
Acer platanoides 'Sonne'
Acer platanoides 'Sonne'
Acer platanoides 'Sonne'
Acer platanoides 'Sonne'
Acer platanoides 'Sonne'
Acer platanoides 'Sonne'

Planfläche 2 - 2. Baumarten

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Platanus orientalis
(alle formgeschnitten / formgezügelt)

Planfläche 3 - 3. Strauchgehölze Lärmschutzwand

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea

Planfläche 4 - 4. Strauchgehölze Sickerbecken

Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea
Cornus sanguinea

Planfläche 5 - 5. Baumarten

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Platanus orientalis
(alle formgeschnitten / formgezügelt)

Planfläche 6 - 6. Baumarten

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Platanus orientalis
(alle formgeschnitten / formgezügelt)

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 hochzuweisenden Wohneinheiten pro Hauseneinheit

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

0,35 Flächenintensität (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OKF 125,5m Höhe der Oberkante Fußbodens Erdgeschoss als Höchstmaß über Normalhöhennull (NNH)

TH 4,50m Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens

FH 8,50m Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens

GH₁ 7,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (siehe textliche Festsetzungen unter A.2.2)

GH₂ 10,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (siehe textliche Festsetzungen unter A.2.2)

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungsline

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Vorgartenbereich innerhalb des WA

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 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

M Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechte zu bebaute Fläche (siehe textliche Festsetzungen unter A.5)

Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter B.12.3)

Höhepunkte über Normalhöhennull (NNH)

Aggregation der relevanten Lärmisophonen (siehe textliche Festsetzungen unter B.12.2)

Höhenfestsetzungen (siehe textliche Festsetzungen unter B.12.2 und B.12.3)

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

Aggregation unterschiedlicher Höhen der Oberkante Fußbodens Erdgeschoss sowie Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter B.12.3)

Aggregation unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrsflächen oder Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Fußbodenebene (z. B. § 9 Abs. 4 Nr. 2 des BauGB)

Bäume Anpflanzungsvorschlag

Vorschlag Flächenunterteilung

Voraussetzung der Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über Normalhöhennull (NNH)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Funkstreckengrenze

Funkstreckengrenze

Nebengebäude

Höhenlinien mit Höhenangabe

Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestandteile des Bebauungsplans:

Planzeichnung

Teilweise Festsetzungen

Begründung

Schallmindernde haustechnische Fachbeiträge

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 24.09.2010 (BGBl. I S. 1410), Vorzeichen: BauGB

Planflächen: Planflächenverordnung (PlanV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 56), § 1 der Generierungsvorgabe für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.2009 (GV NRW S. 666) in der 2.0. gültigen Fassung, Bekanntmachung der NRW (BauNVO) vom 20.08.1999 (GV NRW S. 516), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.08.1999 (GV NRW S. 516) in der 2.0. gültigen Fassung, § 9 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2004 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.05.2010 (GV NRW S. 184)

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

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg

Stadt Übach-Palenberg