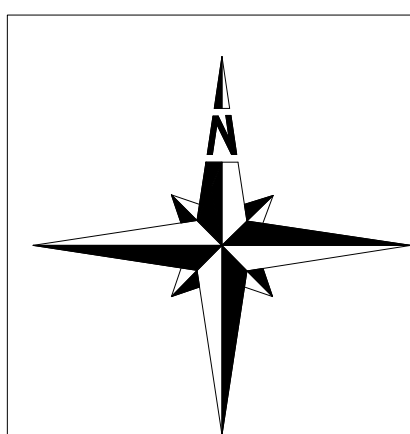




ENTWURF

Blumenstraße

Roeirmonder Straße

Fidelisstraße

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).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 -Petrusweg- erfolgt durch Büro RaumPlan Lüticher Straße 10-12 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 -Petrusweg- beschlossen.	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.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach örtlicher Bekanntmachung vom öffentlich ausgeteilt. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 -Petrusweg- wurde am durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch örtliche Bekanntmachung vom als Satzung rechtsverbindlich geworden.
..., den	Aachen, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den
öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Planer	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen (§§ Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die Festsetzungen gelten 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 Erdgeschossfußboden (OKF/EG), die generell auf maximal 0,35 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Vorneithöhe in der Mitte der erschließungsseitigen Grenze des Baugrundstückes.
- Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen**

Die Festsetzungen gelten 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 Erdgeschossfußboden (OKF/EG), die generell auf maximal 0,35 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Vorneithöhe in der Mitte der erschließungsseitigen Grenze des Baugrundstückes.
- 2.2 Trauf- und Firsthöhen**

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Höhe der Schrittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und dem obersten Dachabschluss.

Innerhalb der WA2 darf bei Putz- und Flachdächern die Traufhöhe maximal um 1,00 m auf ganzer Länge überschritten werden. Dabei bezieht sich bei Putzdächern die Traufhöhe auf den Schnittpunkt der niedrigeren aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe auf den Schnittpunkt der höher aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut. Gegenüber sind nur zugelassen, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Putztes und des Gegenputzes mindestens 2,50 m beträgt. Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe.
- 3. Zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der WA2 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)**

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen im WA1 dürfen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Garagen um 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
- 5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des WA2 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten, innerhalb des WA1 maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6. 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 Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhäufen oder allseitig einzugraben.

Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.
- 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

7.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb des WA1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig.

7.2 Grenzabstände von Carports und Garagen

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

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

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwellen 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.

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

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des WA2 wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)

11.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Straßenraum sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, SIU 18 - 20 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.2 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich des Flurstückes 452 sind parallel zur Planstraße 1 mindestens vier Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, SIU 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauNVO)

12.1 Dachgestaltung

Innerhalb des WA2 sind nur Putz- oder Flachdächer zulässig.

Innerhalb des WA1 sind nur Sattel-, oder Putzdächer zulässig.

Putzdächer sind mit einer Dachneigung von 15° - 25°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zu errichten.

12.2 Dachaufbauten

Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Bei Putzdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen.

12.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen im Bereich von Vorgärten in maximal 0,8 m Höhe vorzuspannen. Außerhalb der Vorgärten ist eine Höhe bis zu 2,00 m zulässig. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

12.4 Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,50m nicht überschreiten.
- 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 4140.
 - Bergbau**

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohlebaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
 - Bodendenkmäler**

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Bauforma zu verpflichten, auftretende archaische Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus der geschichtlichen Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1989) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Niederggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Niederggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, 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.
 - Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des 'Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Pflanzlisten**

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer platanoides 'Crimson King'	Rotblättriger Spitzahorn 'Crimson King'
Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn 'Deborah'
Acer rubrum 'Autumn Flame'	Rot-Ahorn 'Autumn Flame'
Acer truncatum 'Pacific Sunset'	Ahorn-Hybride 'Pacific Sunset'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hornbuche
Crataegus laevigata 'Carriere'	Apfel-Doorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
Prunus padus 'Tiefurt'	Schmale Traubeneiche
Prunus serrulata 'Royal Burgundy'	Rötliche Nelsen-Kirsche
Prunus schmidtii	Spiegel-Rinden-Kirsche
Prunus caryocarpa 'Chanticleer'	Stadt Birne
Tilia cordata 'Ranch'	Winter-Linde 'Ranch'
Ulmus-Hybride 'Lobel'	Schmalblättrige Stadt-Ulme 'Lobel'

Pflanzliste 2 - Unterpflanzungen

Coniolum nidula 'Majolino'	Heckenmyrthe, Topfballen, Größe 30 - 40 cm, 7 Stück/m ²
Cotoneaster dammeri 'Eichholz'	Immergrüne Kriechspindel, Topfballen, Größe 30 - 40 cm, 7 Stück/m ²

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)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,50m	Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
FH 9,50m	Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
2 Wo	Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)	
	nur Einzeihäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
	Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Vorgartenbereich innerhalb des WA
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
	Bäume Anpflanzungsvorschlag
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzungen unter 10.)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Zweckbestimmung Stellplätze
	Vorschlag Flächenunterteilung
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Flurstücksgrenze
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude

Bestandteile des Bebauungsplanes:	
- Planzeichnung - Textliche Festsetzungen - Begründung	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 Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - (PlanZV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 28); § 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 (Bekanntmachung NRW) vom 29.08.1999 (GV NRW 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. gültigen Fassung; § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2007 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 194)	

Stadt Übach-Palenberg

Bebauungsplan Nr. 119

-Petrusweg-

M 1 : 500

Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000)

© Geobasisdaten
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg

0 5 10 20 30 40 50 m