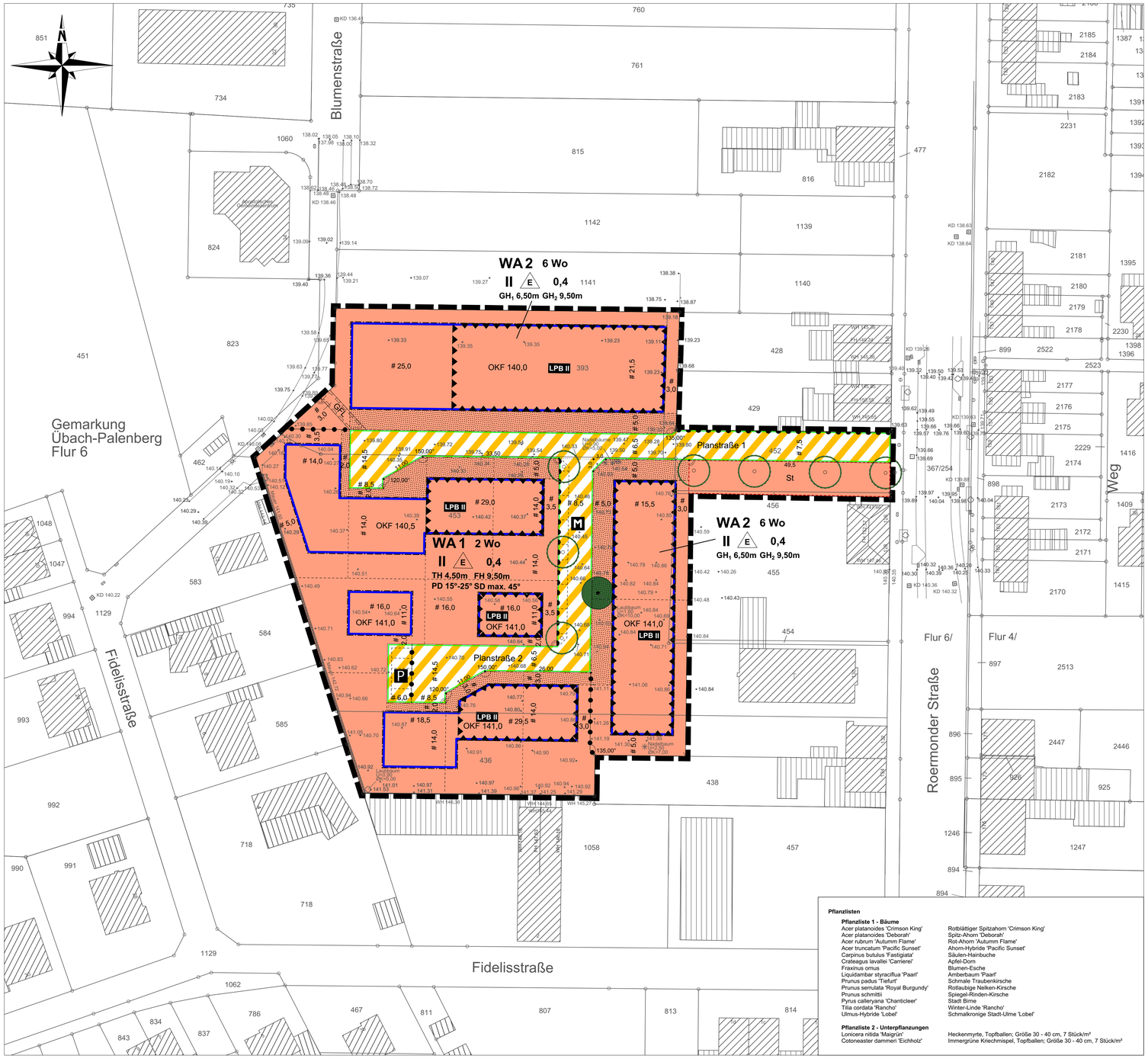


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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-, First- und Gebäudehöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG), die in den einzelnen Baufenstern als NHN Höhe festgesetzt ist.

2.2 Trauf-, 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.

Innerhalb des WA 1 darf bei Pultdächern die Traufhöhe maximal um 1,00 m auf ganzer Länge überschritten werden. Dabei bezieht sich bei Pultdächern 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. Gegenpulte sind nur zugelassen, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Pultdaches und des Gegenpultes mindestens 2,50 m beträgt.

Die maximale Gebäudehöhe GH_1 innerhalb des WA 2 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Geländer- oder Attikaabschluss oberhalb eines 2. Vollgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe GH_2 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 des WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen 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)
Hinten Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen sowie für Altane und Garagen um 2,00 m überschritten werden. Innerhalb des WA 2 darf zusätzlich die vordere Baugrenze um 1,50 m für Balkone überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

5. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten, innerhalb des WA 1 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 Abstandflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen. 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 WA 1 sind im Bereich der Vorgärten nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
Innerhalb des WA 2 sind im Bereich der Vorgärten und in den für Stellplätze festgesetzten Flächen nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Stellplätze, Carports und Garagen sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Garagenstände 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, Schwimmhallen 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)
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

10. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Bereich des WA 2 wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen 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 Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3x verpflanzt, StU 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 innerhalb des WA 2
Im Bereich des Flurstückes 452 sind parallel zur Planstraße 1 mindestens vier Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

12.1 Dachaufbauten
Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen.

12.2 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen im Bereich von Vorgärten in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. Außerhalb der festgesetzten 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.

12.3 Stützmauern
Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen Teil B

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

13.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der Roermonder Straße sind für Fassaden, die innerhalb der mit Lärmschutzpegel II gekennzeichneten Flächen liegen, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Festsetzung gilt für alle Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassaden innerhalb des Baufensters liegen und zur Baugrenze verschoben sind.

13.2 Schalldämmung
Außenbauteile, die innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegen, sind derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für diesen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, eingehalten wird.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
II	≥ 30	≥ 30

13.3 Grundrissanordnung
Im Bereich des Lärmpegelbereiches II sollten schutzbedürftige Räume möglichst auf den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten nach Westen vorgesehen werden.

13.4 Gutachterlicher Nachweis
Von dem festgesetzten Lärmpegelbereich kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger als durch den Lärmpegelbereich definiert ausfällt.

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. **Bergbau**
2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

3. **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.

4. **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.

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)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKF 140,0	Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) in Metern		
TH 4,5	Traufhöhe als Höchstmaß über der OKF in Metern (siehe 2.2)		
FH 6,5	Firsthöhe als Höchstmaß über der OKF in Metern (siehe 2.2)		
GH 6,5	Gebäudehöhe als Höchstmaß über der OKF in Metern (siehe 2.2)		

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

	Baugrenze	E	nur Einzelhäuser zulässig

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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	P	Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
	Straßenbegrenzungslinie	M	Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter 13.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)		
LPB II	Lärmbegelbereich II (siehe textliche Festsetzungen unter 13.)		
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzungen unter 10.)		
PD 15°-25°	zulässige Dachform Pultdach, zulässige Neigung 15°-25°	SD max. 45°	zulässige Dachform Satteldach, maximale Neigung 45°
	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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
	Vorgartenbereich		Vorschlag Flächenunterteilung
	Erhaltung Baum		Bäume Anpflanzungsvorschlag

Bestandsangaben und Kartensignaturen

	Flurstücksgrenze		
23	Flurstücksnummer		
15	Hauptgebäude mit Hausnummer		
X	Nebengebäude		

Pflanzlisten

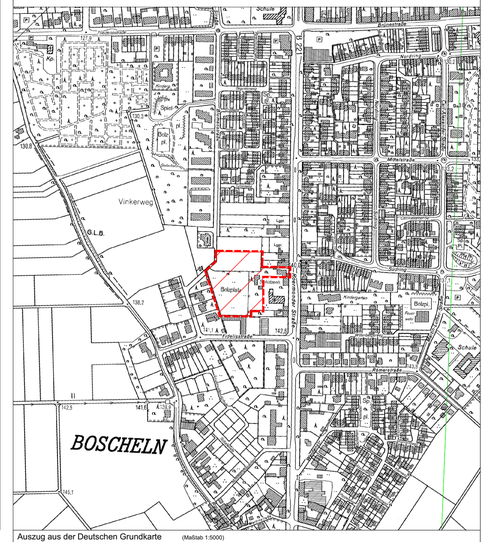
Pflanzliste 1 - Bäume

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

Pflanzliste 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

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000)

© Geobasisdaten:
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg 180/2012

Bebauungsplan Nr. 119 -Petrusweg-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

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).

..., den .....

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 -Petrusweg- erfolgt durch

Büro RaumPlan
Lütticher 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. 119 -Petrusweg- 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 Nr. 119 -Petrusweg- 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 geworden.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- Planzeichnung - Begründung
- Textliche Festsetzungen - 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 Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); 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 (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (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.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)

18.04.2016