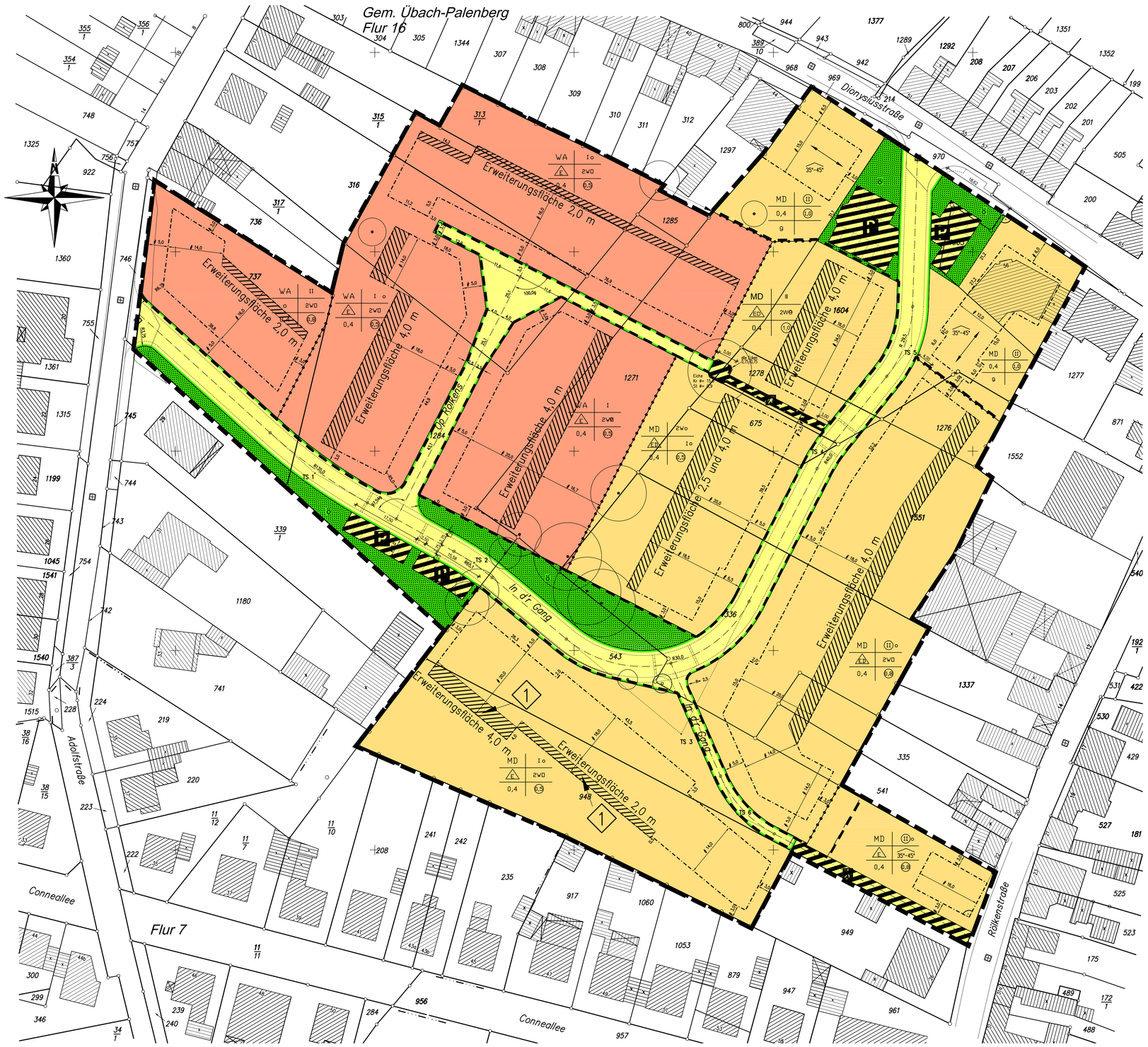



## Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBL.I S. 2141) , in der zur Zeit gültigen Fassung
- 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (SGV NW 2023 ) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bekanntmachungsverordnung NW – BekanntmVO NW vom 07.04.1981 (GV NW S. 224).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnug–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 (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1994 (GV NW S. 218), berichtigt 12.10.1995 (GV NW s. 982)

## Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan

## Textliche Festsetzungen Teil A

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) Ziff.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben unzulässig, nämlich:

– Tankstellen

1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig, nämlich:

– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
– landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung
– Landmaschinenbetriebe
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.3 Im Plangebiet sind geneigte Dächer Vorgeschrieben. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

1.4 Dachgauben sind nur zulässig, wenn nachfolgende Maße eingehalten werden:

– Dachgauben dürfen eine max. Ansichtsbreite von 3,00 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den Gauben darf 1,10 m nicht unterschreiten.
– Dachgauben müssen vom freistehenden Giebel mind. 1,50 m Abstand haben.

1.5 Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die Dachflächen links und rechts des Einschnittes noch mind. 2,00 m breit sind.

1.6 Drempel (Kniestock) sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig

1.7 Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

1.8 Garagen sind nur in den seitlichen Grenzabständen, auch außerhalb der Baufenster, zulässig. Die Rückseite der Garagen darf die hintere verlängerte Baugrenze nicht überschreiten. Der Stauraum muß mindestens 5,0 m betragen.

1.9 Bei Doppelhäusern sind im Bereich der gemeinsamen Terrassen, Sichtschutzmauern bis 2,0 m Höhe und 4,50 m Länge zulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 16 BauNVO)**

2.1 Für die baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Trauf– und Firsthöhen über angrenzender Straßenverkehrsfläche, für zweigeschossige Bebauung nicht überschritten werden dürfen.

Traufhöhe 6,50 m
Firsthöhe 10,00 m

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, oder im Falle von innenliegenden Rinnen bis zum oberen Abschluß der Wand. Im Dachgeschoß mit zweigeschossiger Bauweise sind außerdem Dachgauben und eigenständige Wohnungen unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser beiderseits des Einmündungsbereiches der Straße "In d'r Gang in die Dionysiusstraße.

2.2 – Die Erdgeschossfussbodenhöhe darf max. 0,50 m über vorhandener Strassenverkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie Mitte Wohngebäude, liegen.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den mit MD und WA ausgewiesenen Flächen für Einzel– und Doppelhäuser sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

2.4 An den mit ◇ gekennzeichneten Flächen sind nur 1–geschossige Anbauten mit einer Anbauhöhe am vorhanden Wohnhaus von 3,00 m ab OK Erdgeschossfussboden zulässig. Sie sind als Pultdach auszuführen. Die Anbauten sind aus lichtdurchlässigen Materialien auszuführen.

**3.0 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

3.1 Eine zentrale und dezentrale Versickerung ist laut Gutachten nicht wirtschaftlich. die Niederschlagswässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Ein Schachtversickerung ist nicht zulässig.

**Hinweise**

1 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
2 Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
3 Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die ausführende 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 20.06.1989) dem Rheinischen Landesamt, Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden.
4 Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

## LEGENDE

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) – Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II – Zahl der max. Vollgeschosse
- (II) – Zahl der zwingenden Vollgeschosse
- 2 WO – Höchstzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 35°-45° – zulässige Dachneigung
- Firstrichtung

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- E,D – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Erweiterungsflächen der 2. (vereinfachten) Änderung

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzung von Bäume
- Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25)

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Bestandsangaben und Kartensignaturen**

- Flurstücksgrenze
- 23 – Flurstücksnummer
- 15 – Hauptgebäude mit Hausnummer
- N – Nebengebäude

Katasterstand: 21.Januar 1998

## Textliche Festsetzungen Teil B

**1.0 Planungen , Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) (s. landschaftspflegerischer Begleitplan).**

1.1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen:

Von den 16 markanten Eschen und Eichen im Plangebiet können 11 erhalten bleiben. Sie stehen zukünftig sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Grünflächen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Grundsätze des Baumschutzes nach DIN 18920 zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.2 Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen (siehe Grünflächen): sind als Rasen– oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wahlweise können in den Randbereichen auch Strauchpflanzungen mit einheimischen Gehölzen erstellt werden.

1.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen:

Im äußeren Kurvenradius der Erschließungsstrasse, an der Einmündung des Fußweges (Verbindung zur Röllkenstraße), ist eine Kastanie der Art Aesculus x carnea, Solitärbaum, 4xv, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20–25 zu pflanzen.
Die Pflanzung der Straßenbäume soll als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, erfolgen mit den Arten Esche, Winterlinde oder Hainbuche (alle Bäume der gleichen Art). Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

**2.0 Empfohlene Anpflanzungen auf Privatflächen**

2.1 Anpflanzung eines Baumes (z.B. Hainbuche, Eberesche oder Schwarzerle) in den Vorgärten und naturnahe Gestaltung der Vorgärten als Rasen–, Stauden– oder Strauchanpflanzung

2.2 Anlage von Schnitthecken der Arten Hainbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn entlang der Grundstücksgrenzen der Hausgärten und Anpflanzung eines heimischen Obsthochstamms oder Laubbaums wie Eberesche, Ahorn, Esche, Linde, Hainbuche, Rotbuche oder Eiche

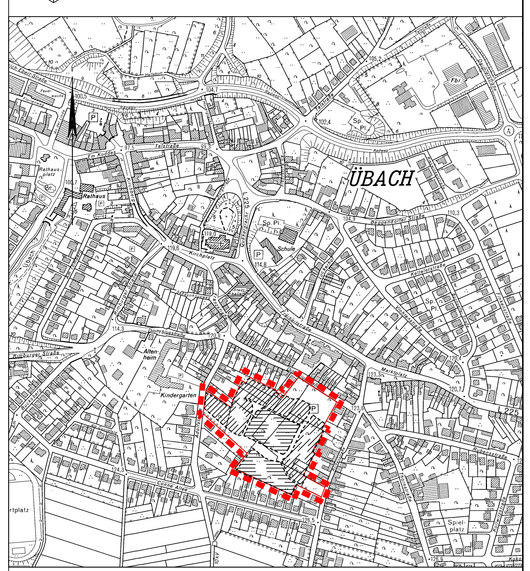
2.3 Auf die Anpflanzung exotischer Gehölze und Nadelgehölzen sollte verzichtet werden.

**3.0 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes**

Der erforderliche externe Ausgleich wird auf städtischen Ackerflächen als Feldgehölz in einer Größenordnung von 0,9 ha vollumfänglich realisiert.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 00.00.2003 gemäß § 2 (1)Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung der 2.(vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" beschlossen.<br><br>Übach–Palenberg, den<br><br>gez. Schmitz–Kröll<br>Bürgermeister | Beteiligungsverfahren:<br>a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bekanntung am 00.00.2003 und öffentlicher Auslegung vom 00.00.2003 00.00.2003.<br>b) Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 07.03.2002.<br><br>Übach–Palenberg, den<br><br>gez. Schmitz–Kröll<br>Bürgermeister | Beschluss als Satzung<br>Der Entwurf der 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" wurde am 14.05.2002 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.<br><br>Übach–Palenberg, den<br><br>gez. Schmitz–Kröll<br>Bürgermeister | Inkrafttreten<br>Die 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" durch ortsüblicher Bekanntmachung vom 00.00.2003 als Satzung am 00.00.2003 rechtsverbindlich geworden.<br><br>Übach–Palenberg, den<br><br>gez. Schmitz–Kröll<br>Bürgermeister |

# Stadt Übach-Palenberg




Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Vervielfältigung mit Genehmigung des Katster– und Vermessungsamtes des Kreises Heinsberg
vom 02.01.1997 Nr. 3 (Maßstab 1:5000)

# Bebauungsplan Nr. 53

## 2. (vereinfachte) Änderung

## Dionysiusstraße

1 : 500

0 10 20 30 40 50m