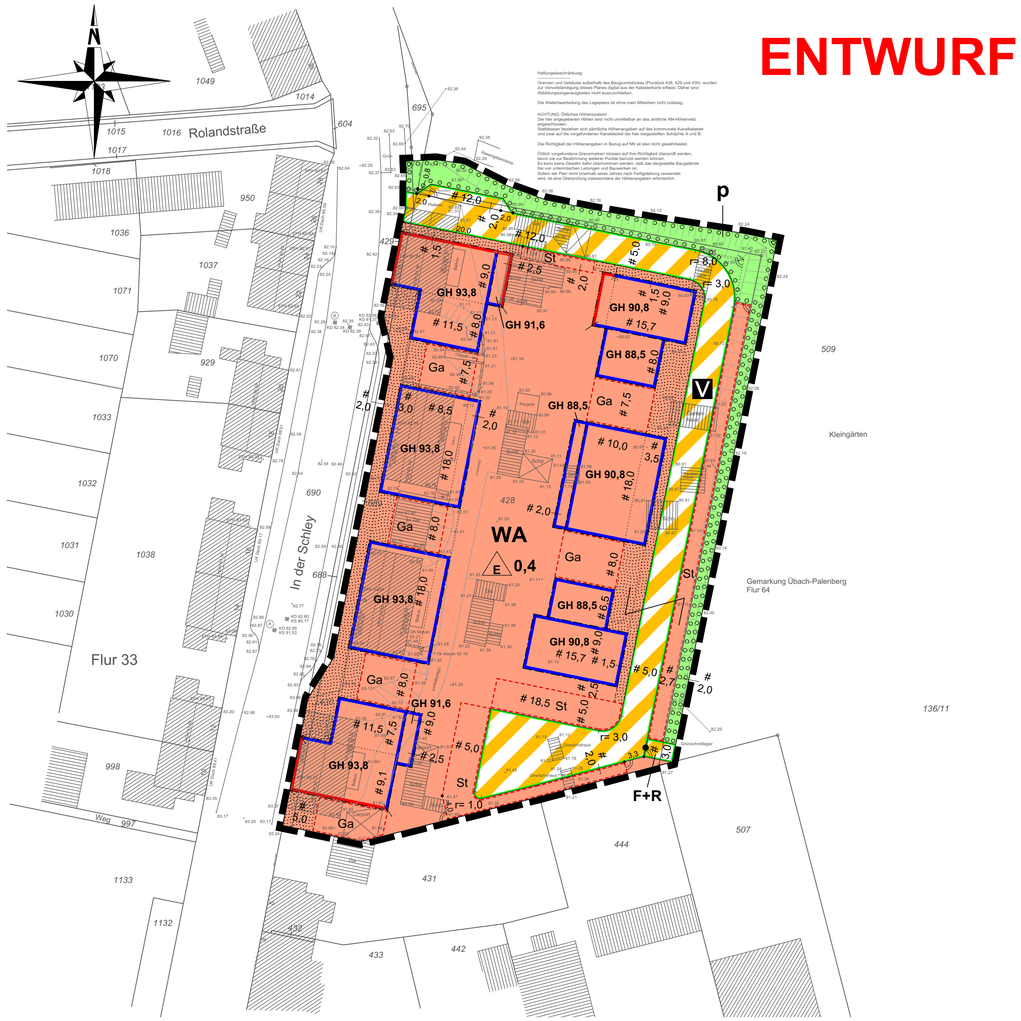


PLANZEICHEN

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)
GH 93,8	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter bezogen auf Normalnull (NN)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)	
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie
	Abgrenzung Baugrenze/-linie
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
F+R	Zweckbestimmung Fuß-/Radweg
V	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
p	Private Grünfläche
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)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Zweckbestimmung Stellplätze
Ga	Zweckbestimmung Garage
	Vorgartenbereich innerhalb des WA
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrsflächen (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Flurstücksgrenze
690	Flurstücksnummer
18	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude

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 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. 117 -In der Schley- erfolgt durch Büro RaumPlan Lütticher Straße 10-12 52064 Aachen Aachen, den .... Der Planer	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 -In der Schley- wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den .... Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 -In der Schley- 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
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	

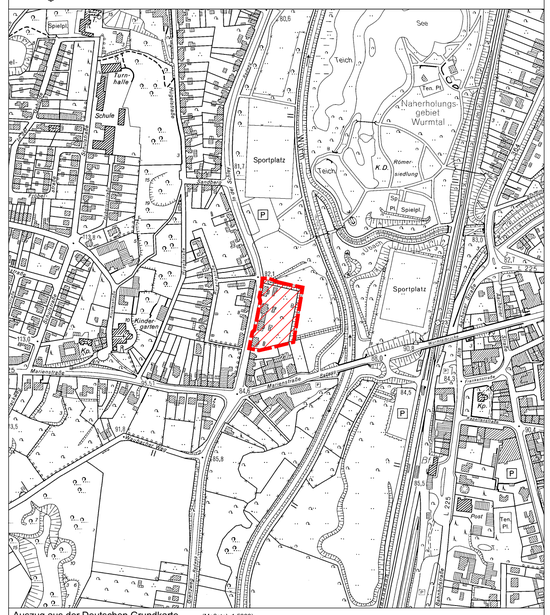
Bestandteile des Bebauungsplanes:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

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. 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496); Bekanntmachungsverordnung NRW (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); § 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. 117
-In der Schley-

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen

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)
Die maximale Gebäudehöhe GH ergibt sich aus der Differenz zwischen dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandeindeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile und Normalnull (NN).
Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht aber für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.
Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch aufgeständerte Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind generell zulässig, wenn die Anlagen mindestens einen Abstand von 2,00 m zur Dachkante einhalten.

3. Zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

4. Nicht überbaubare und bebaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Vorgartenbereiche
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. Nicht überdachte Stellplätze sind in den Vorgartenflächen nur vor Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zugelassen.

4.2 Überschreitung der Baugrenzen
Hintere Baugrenzen dürfen für Terrassen, Altane und Balkone um 3,00 m überschritten werden.

4.3 Überschreitung der Baulinie
Die südliche Richtung Flurstück 431 orientierte Baulinie darf auf maximal 60 % ihrer Länge ausnahmsweise durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

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

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den jeweils dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. In den mit ‚St' gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig. In den mit ‚Ga' gekennzeichneten Flächen sind neben Garagen auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
Im Bereich der Vorgärten sind nicht überdachte Stellplätze nur auf den Vorfahrtsflächen von Garagen oder Carports gestattet.

5.2 Nutzung der Garagendächer
Auf den zwischen den Baufenstern möglichen Garagen sind Dachterrassen zugelassen. Ihre Brüstungshöhe darf eine Höhe von 4,30 m über der unmittelbar vor der Garage liegenden Mitte der Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als jeweils 12 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Schwimmbecken oder Schwimmhallen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

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

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind an der Nordseite in zwei Reihen versetzt, an der Ostseite in einer Reihe mit insgesamt 150 Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Zwischen den Gehölzen und in den Randbereichen ist eine Einsaat mit einer Gräser-Wildkräutermischung herzustellen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

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

9.1 Dachformen
Es sind nur Flachdächer zulässig.

9.2 Fassadengestaltung
Die Bebauung des Plangebietes ist insgesamt in einer einheitlichen Fassadengestaltung bezüglich Material, Farbe und des Öffnungsanteils herzustellen. Die Garagen und die Brüstungen von Terrassen auf Garagendächern sind ebenfalls einheitlich zu gestalten.

9.3 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

B. Kennzeichnung

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

C. 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 Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

3. Gründung
Die Gebäude sind gemäß DIN 19195-6 hinreichend gegen drückendes Wasser abzudichten.

4. Bodendenkmäler
Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen 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. 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.

D. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzqualität und Größe:
1 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Basistriebe oder leichte Heister, Höhe 60-150 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,25 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2 - Heckenpflanzungen
Pflanzqualität und Größe:
1 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Basistriebe oder leichte Heister, Höhe 60 - 150 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze
Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles speciosa	Hochwachsende Zierquitte
Chaenomeles-Hybr.	Scheinquitte, Zierquitte
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Buche (rotes Laub)
Ilex meserveae 'Heckenpracht'	Stechpalme 'Heckenpracht'
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche
Pyracantha coccinea 'Red Column'	Feuerdorn 'Red Column'
Rosa spec.	Strauch-Rosen
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Taxus baccata 'Overeynderi'	Kegel-Eibe
Taxus x media 'Hillii'	Becher-Eibe

22.11.2016