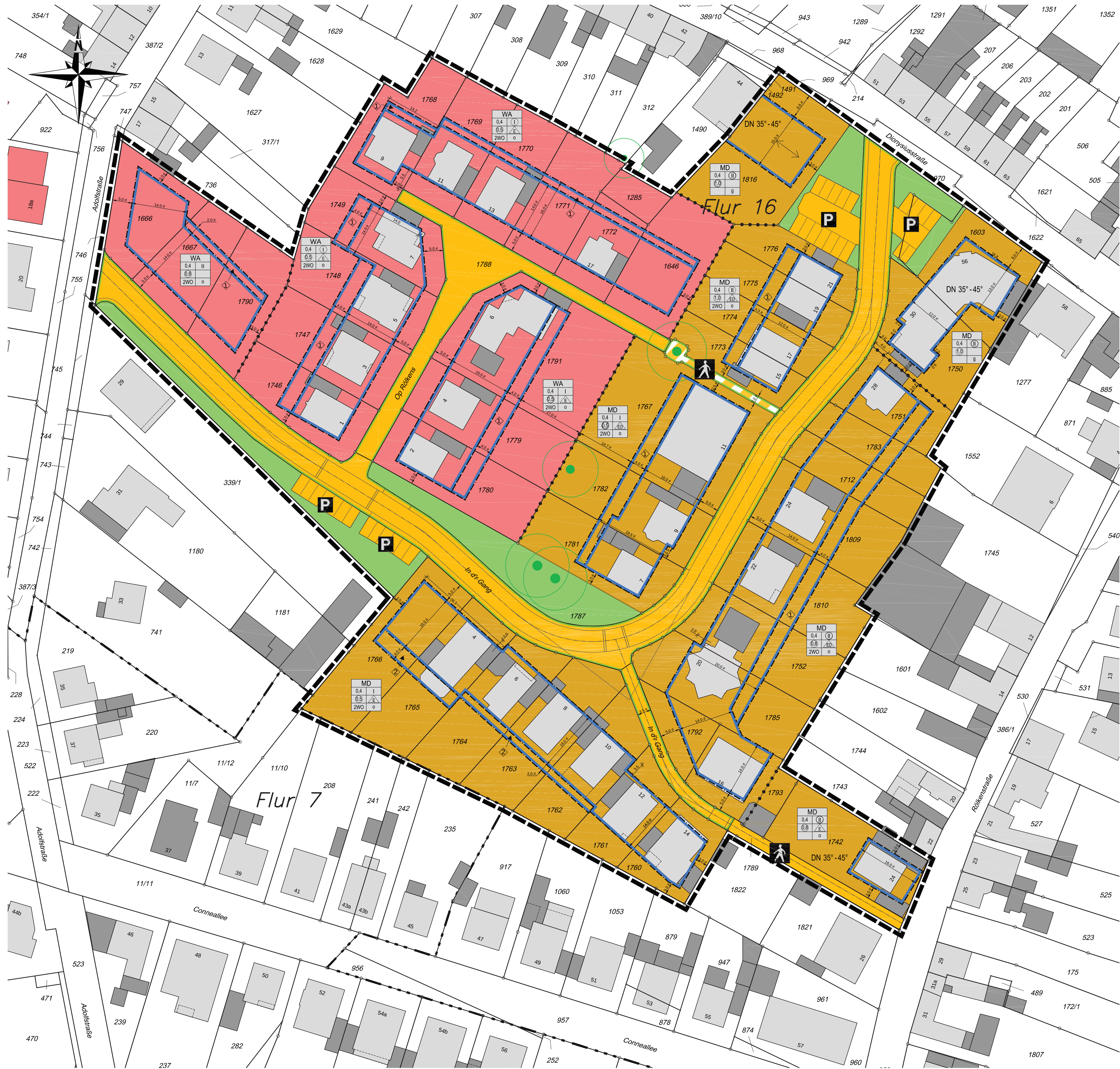




Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmäßes Planzeichenverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV NW 3023), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 26.08.1999 (GV NW S. 510), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung

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 Intensivierhaltung
- Landmaschinenbetriebe
- Vergnügungsorten 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 Gauen darf 1,10 m nicht unterschreiten.
- Dachgauben müssen vom freistehenden Giebel mind. 1,50 m Abstand haben.

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

1.6 Drempe (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 angrenzende Straßenverkehrsfläche für zweigeschossige Bebauung nicht überschritten werden dürfen.

Flur	Fläche	Traufhöhe	Firsthöhe
I	0,4	6,50 m	10,00 m
		0,8	10,00 m

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder im Falle von innenliegenden Treppen 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 Erdgeschosssohlbodenhöhe 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 In den mit gekennzeichneten Erweiterungsfächern sind nur 1-geschossige Anbauten, in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Alkoven zulässig.

2.5 In den mit gekennzeichneten Flächen sind nur 1-geschossige Anbauten mit einer Anbauhöhe am vorhanden Wohnhaus von 3,00 m ab OK Erdgeschosssohlboden zulässig. Sie sind als Putzbau 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 Niederschlagswasser sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Ein Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.
2. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
3. Bei den Errichten baulicher Anlagen ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale 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
35-45°	zulässige Dachneigung
↔	Firstrichtung

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△/□	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

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

□	Verkehrsfläche
□/△	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
---	Straßenbegrenzungslinie
☑	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 Bäumen
■	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes; z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Bestandsangaben und Kartensignaturen

---	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
■	Hauptgebäude mit Hausnummer
■	Nebengebäude

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 Rölkenstraße), ist eine Kastanie der Art *Aesculus x carnea*, Solitärbaum, 4kv, 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 Hanbuche (alle Bäume der gleichen Art). Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.0 Empfohlene Anpflanzungen auf Privatflächen

2.1 Anpflanzung eines Baumes (z.B. Hanbuche, Eberesche oder Schwarzerle) in den Vorgärten und naturnahe Gestaltung der Vorgärten als Rosen, Stauden- oder Strauchpflanzung

2.2 Anlage von Schnitthecken der Arten Hanbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn entlang der Grundstücksgrenzen der Hausgärten und Anpflanzung eines heimischen Obstholzstammes oder Laubbäume wie Eberesche, Ahorn, Esche, Linde, Hanbuche, Rotbuche oder Esche

2.3 Auf die Anpflanzung exotischer Gehölze und Nadelgehölze 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 3.(vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" beschlossen. Übach-Palenberg, den Bürgermeister	Beteiligungsverfahren: a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bekanntmachung am öffentlichen Auslegung vom b) Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am Übach-Palenberg, den Bürgermeister	Beschluss als Satzung: Der Entwurf der 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" wurde am durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den Bürgermeister	Inkrafttreten: Die 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" durch ortsüblicher Bekanntmachung vom als Satzung am rechtsverbindlich geworden. Übach-Palenberg, den Bürgermeister
--	--	--	--

Stadt Übach-Palenberg

Auszug aus der Deutschen Grundkarte
© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 180/2012

Bebauungsplan Nr. 53
3. (vereinfachte) Änderung
Dionysiusstraße

0 10 20 30 40 50m
1: 500