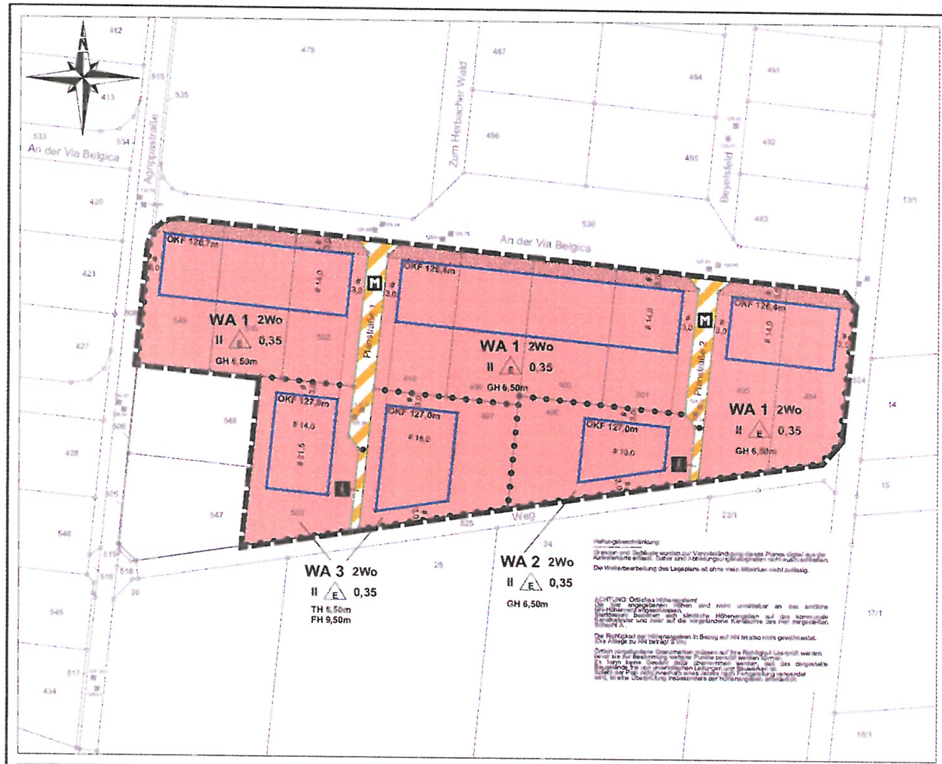


Haftungsbeschränkung:
Grenzen und Gebäude wurden zur Veranschaulichung dieses Planes digital aus der Katasterkarte erfasst. Daher sind Abgreifungen [illegible] nicht auszuschließen.
Die Weiterbearbeitung des Lageplans ist ohne mein Mitwirken nicht zulässig.

ACHTUNG: Örtliches Höhensystem!
Die hier angegebenen Höhen sind nicht unmittelbar an das amtliche NN-Höhennetz angeschlossen. Stattdessen beziehen sich sämtliche Höhenangaben auf das kommunale Kanalkataster und zwar auf die vorgefundene Kanalsohle des hier dargestellten Schacht X.
Die Richtigkeit der Höhenangaben in Bezug auf NN ist also nicht gewährleistet.
Die Ablage zu NN beträgt 0 [illegible].
Örtlich vorgefundene Grenzmarken müssen auf ihre Richtigkeit überprüft werden, bevor sie zur Bestimmung weiterer Punkte benutzt werden können.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sollte der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

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 Nr. 114 -Beyelsfeld I- 1. Änd. im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 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. 114 -Beyelsfeld I- 1. Änd. im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 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 hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den ....

....
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 -Beyelsfeld I- 1. Änd. im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 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

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)

2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen
Bezugshöhe der Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt ist (s. Hinweis C.7 ,Örtliches Höhensystem).
Die Festsetzungen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses gelten jeweils für das Hauptgebäude und für die Garagen sowie für überdachte Stellplätze, nicht für Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.

2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen
Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der WA 1 und WA 2 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Geländer- oder Attikaabschluss oberhalb eines 2. Vollgeschosses.

Die maximale Traufhöhe innerhalb des WA 3 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..

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des WA dürfen hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen mit 14,00 m Tiefe für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

4. 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.

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

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
Innerhalb des WA sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Flächen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

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

6. 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 5 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.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Innerhalb der WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer zulässig. Eingeschossige Gebäude sind nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

8.1.2 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch aufgeständerte Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Anlagen mindestens einen Abstand von 2,00m zur Dachkante einhalten.

8.1.3 Die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes ist innerhalb des WA 1 mit einem Dachrand ohne Überstand auszuführen.

8.1.4 Bei Planung einer Attika ist diese innerhalb der WA 1 und WA 2 der Gesamtfassade anzupassen und mit einer Blechabdeckung mit einer maximal 10cm breiten Sichtkante zu versehen.

8.2 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind innerhalb der WA1 und 2 als Putzfassaden in weiß, beige oder grauen Farben herzustellen. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044-4047. Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen können als untergeordnete Flächen mit anderen Materialien gestaltet werden.

8.3 Garagen und sonstige Nebenanlagen

8.3.1 Garagen und massiv errichtete Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und den Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.

8.3.2 Standorte im Vorgartenbereich für Abfallbehälter sind mit Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, sodass sie nicht einsehbar sind. Alternativ sind die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die im Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

8.4 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Heckenhöhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

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

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 Steinkohlenbergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der das Niederschlagswasser dem Sickerbecken südwestlich des Plangebietes zuführt. Es sind Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

4. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde wie innerhalb des Stammplanes eine Begehung durchgeführt, die keine Anzeichen für archäologische Fundplätze erbracht hat.
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. Stellplatznachweis

Innerhalb des WA sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

6. 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.

7. Örtliches Höhensystem

Die Höhenangaben im Bebauungsplan sind nicht unmittelbar an das amtliche NN-Höhennetz angeschlossen sondern beziehen sich auf das kommunale Kanalkataster bzw. auf die vorgefundene Kanalsohle.

<u>Bestandteile des Bebauungsplanes:</u>
- 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.

<u>Rechtsgrundlagen:</u>
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298); 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)

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)

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 6,50m	Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens	OKF 125,5m	Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

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	—	Straßenbegrenzungslinie
🚶	Zweckbestimmung Fuß-/Radwege	M	Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
● ● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐	Vorgartenbereich innerhalb des WA

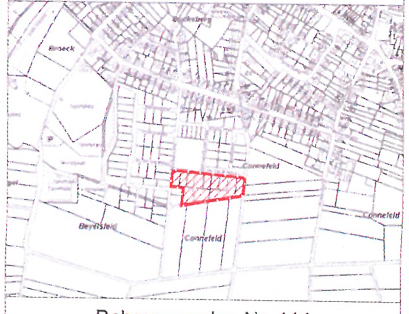
Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und örtlicher Bauvorschriften (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO, § 86 BauO NRW)
- - - - -	Vorschlag Flächenunterteilung	○ 125,6	Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über Normalhöhennull (NHN)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

—┼—	Flurstücksgrenze	▥	Nebengebäude
23	Flurstücksnummer	- - -	Höhenlinien mit Höhenangabe
▨	Hauptgebäude mit Hausnummer		

Stadt Übach-Palenberg



Bebauungsplan Nr. 114
-Beyelsfeld I- 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

M 1:500

16.10.2017