



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenerverordnung (gem. § 1 PlanZV).

Gellenkirchen, den  
 gez. Cebulla  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch  
 ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung  
 Hamerla - Ehlers - Groß-Rinck - Wegmann  
 in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt  
 Übach-Palenberg

Düsseldorf, den

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung vom  
 18.11.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs-  
 planes Nr. 96 „Breiller Gracht Nord“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der  
 Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt worden. Am  
 10.05.2005 hat eine Anwohnerversammlung stattgefunden. Die  
 zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
 wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Übach-Palenberg, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, dem  
 Umweltbericht und den eingegangenen umweltbezogenen  
 Stellungnahmen nach örtlicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_  
 bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt. Die  
 zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
 wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 (1) BauGB  
 unterrichtet.

Übach-Palenberg, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Breiller Gracht Nord“  
 wurde am \_\_\_\_\_ durch den Rat der Stadt gemäß § 10  
 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch örtliche  
 Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ als Satzung am  
 rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den

gez. Schmitz-Kröll  
 StBürgermeister

Übach-Palenberg, den

Planungslage:  
 Katasterdatei LP\_Breiller Gracht\_01.dwg (18.04.2005)  
 Dipl.-Ing. Harald Cebulla  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
 52511 Gellenkirchen

Planungsgrundlage:  
 Amtliche Flurkarte Stand  
 06.04.2005

# PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der max. Vollgeschosse
TH / FH	Traufhöhe/Firsthöhe in m als Höchstgrenze bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
EFH	Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in Meter bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte des Baukörpers
2 WE/Einheit	
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und §§ 23 und 23 BauNVO)	
	nur Einzel- / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche (innere Einteilung nur als Hinweis), Höhe der Verkehrsfläche in m ü. NN
	Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche	
	Stellfläche für Abfallbehälter
	Transformator

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Stellfläche für Abfallbehälter

Transformator

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Kinderspielfeld
Sonstige Planzeichen	
	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 (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
	mögliche Baumstandorte
	Leitungs-, Fahrrecht für Versorgungsträger

Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude

## Textliche Festsetzungen

**WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**  
 Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen\* sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu begrünen.

**Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**  
 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m<sup>2</sup>, Schwimmbecken und Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

**Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
 Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Trauf- und Firsthöhe sind Höchstwerte. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfertigfußbodens ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte der Erschließungsseite des Baukörpers. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

**Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
 Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die direkt an Straßenbegrenzungslinien außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, in einer Tiefe von 3,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - Vorgartenbereiche sind. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind - mit Ausnahme von offenen Stellplätzen - ausgeschlossen. Der Anteil der Stellplatzflächen zu Vorgartenflächen darf 50% nicht überschreiten.

Hinweis	
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Auswirkungen möglicher Absenkung des Grundwasserstandes beim Abbau von Braunkohle. Bei dem Ersetzen baulicher Anlagen ist die ausreichende Baufirma zu verifizieren, aufstehende archaische Bodendenkmäler oder Zeugnisse historischen und prähistorischen Lebens aus archaischer Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1960) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Auenstraße 45 in 52386 Nideggen, Tel.: 02429 90394, Fax: 02429 9039-199) unverzüglich zu melden. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DStmG wird hingewiesen.	
Rechtsgrundlagen:	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)	
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenerverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 536)	
- § 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 - Bekanntmachung vom 07.04.1981 (GV NW S. 224)	
- Bekanntmachungsverordnung NW - Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Z. Z. geänderten Fassung	
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)	

Bestandteile des Bebauungsplanes:	
- diese nebenstehende Planzeichnung	
- diese textlichen Festsetzungen	
- die Begründung und dem Umweltbericht	
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan	

# Stadt Übach-Palenberg

**FRELENBERG**

Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
 Vorabklärung RB Genehmigung des Festsetzungs- und Vermessungsamtes  
 des Kreises Heinsberg Nr. 42002 (Mastab: 1:5.000)

## Bebauungsplan Nr. 96 Breiller Gracht Nord

1 : 500

Datum: 24.11.05