

Haftungsbeschränkung:
 Grenzen und Gebäude wurden zur Vervollständigung dieses Planes digital aus der Katasterkarte erfasst. Daher sind Abbildungsgenauigkeiten 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 Kanalschleife des hier dargestellten Schacht A.
 Die Richtigkeit der Höhenangaben in Bezug auf NN ist also nicht gewährleistet. (Die Abfrage zu NN beträgt 5 cm)
 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. Sofern 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).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 -Beyselsfeld I- 1. Änd. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt durch Büro RaumPlan Lütticher Straße 10-12 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 -Beyselsfeld I- 1. Änd. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.	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.
Alsdorf, den	Aachen, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den
..... öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Planer	Der Bürgermeister	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.	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.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 -Beyselsfeld I- 1. Änd. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am als Satzungsbeschluss beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom als Satzungsbeschluss verbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den
..... Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Textliche Festsetzungen**
- 1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - 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 Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) 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 Traufhöhen ergeben 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 Firsthöhen ergeben 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, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden. Die Überschreitung durch Wintergärten und feste Überdachungen ist nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig.
 Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen 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 Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzuzünnen. Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.
- 5. Stellplätze, Carports 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 6 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. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume mit Unterpflanzung sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)**
- 8.1 Dachgestaltung**
- 8.1.1 Innerhalb der WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig.
 8.1.2 Für die Dacheindeckung innerhalb der WA1 dürfen nur Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt wird folgender Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- 8.1.3 Innerhalb des WA 1 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgeschlossen.
- 8.2 Fassadengestaltung**
- Die Fassaden sind innerhalb der WA 1 entweder als Putzfassaden in weiß, beige oder grauen Farben oder als Klinkerfassaden in dunklen Farbtönen (s. 8.1.2 Dachgestaltung) herzustellen. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt wird folgender Farbrahmen für Putzfassaden vorgegeben: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044-4047.
 Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen von mit Putzfassaden gestalteten Gebäuden können als untergeordnete Flächen ebenfalls mit Klinker in dunklen Farbtönen (s. 8.1.2 Dachgestaltung) gestaltet werden.

- 8.3 Garagen und sonstige Nebenanlagen**
- Garagen und massiv errichtete Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und den Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.
- 8.4 Einfriedungen**
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzuziehen. 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 Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
- 2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau 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 Stammpfandes eine Begehung durchgeführt, die keine Anzeichen für archaische Fundamente erbracht hat. Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Land 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 Leitfadens 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 Kanalschleife.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

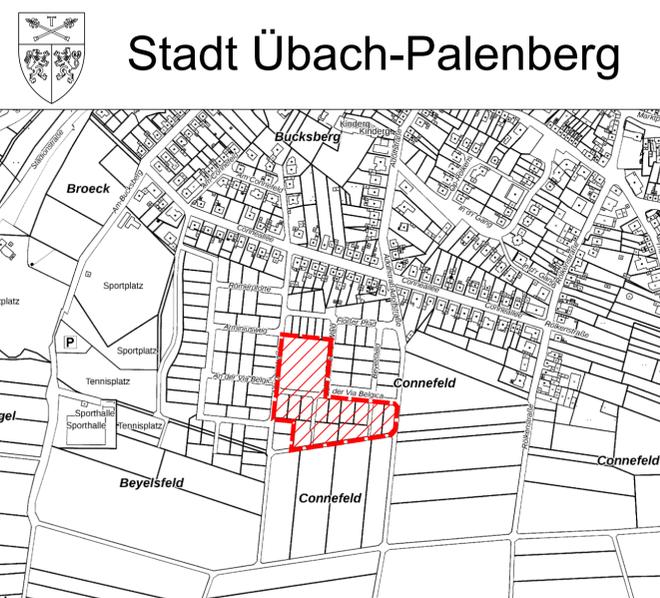
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelungen werden bei der Stadt Übach-Palenberg bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z.Zt. 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 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der z.Zt. gültigen 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 1-2	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
OKF 126,0m	Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)	FH 9,50m	Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die OKF
TH 6,50m	Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die OKF	TH 6,00 - 7,00m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf die OKF
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)			
	Baugrenze		nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung Fuß-/Radwege		Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
	Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
	Erhaltung Baum		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		Vorgartenbereich innerhalb des WA
Bestandsangaben und Kartensignaturen			
	Flurstücksgrenzen		Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über Normalhöhennull (NHN)
	Flurstücksnummern		



Bebauungsplan Nr. 114 -Beyselsfeld I- 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

M 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m