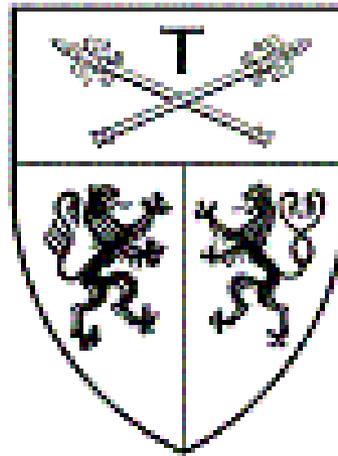


Stadt Übach-Palenberg

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung

13. Februar 2019



**Bebauungsplan Nr. 129 – Seniorenwohnanlage Hovergracht
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Übersichtslageplan

Geltungsbereich:

- Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Nr. 1377, 1419, 930, 200 und 1674
- Größe 4.290 m²

Lage

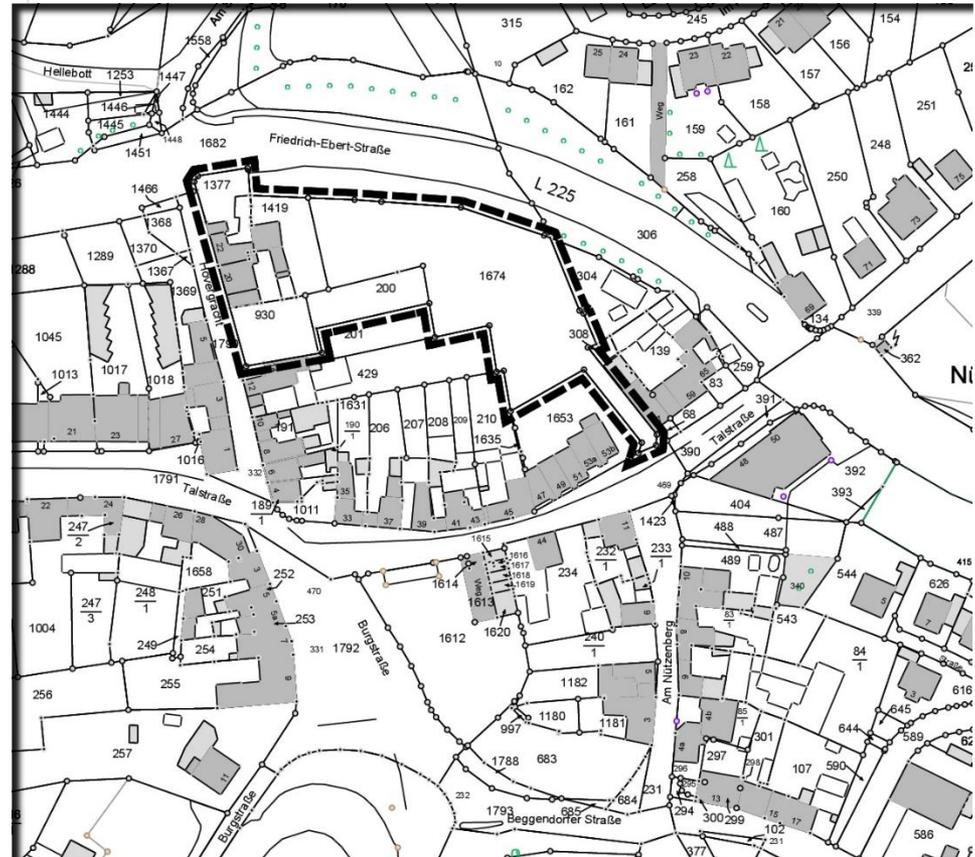
- Südlich der Friedrich-Ebert-Straße L 225
- Östlich der Hovergracht
- Nördlich der Talstraße
- Lagegunst durch Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (Rathausplatz) und ÖPNV

Planungsrechtliche Zielsetzung:

- Städtebauliche Nachverdichtung

Verfahrensart:

- Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklungsmaßnahme)



Bestand / Vorhandene Nutzungen

- Lage östlich der Straße Hovergracht
- Im Gebiet befinden sich zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Leerstand, Abbruch geplant
- Gartenbereiche der Häuser sind brachgefallen und zugewachsen
- Das Gelände fällt in Richtung Süden um 4 bis 5 m ab.





Stadt Übach-Palenberg, Bebauungsplan Nr. 129 „Seniorenwohnanlage Hovergracht“

Planungsvorgaben

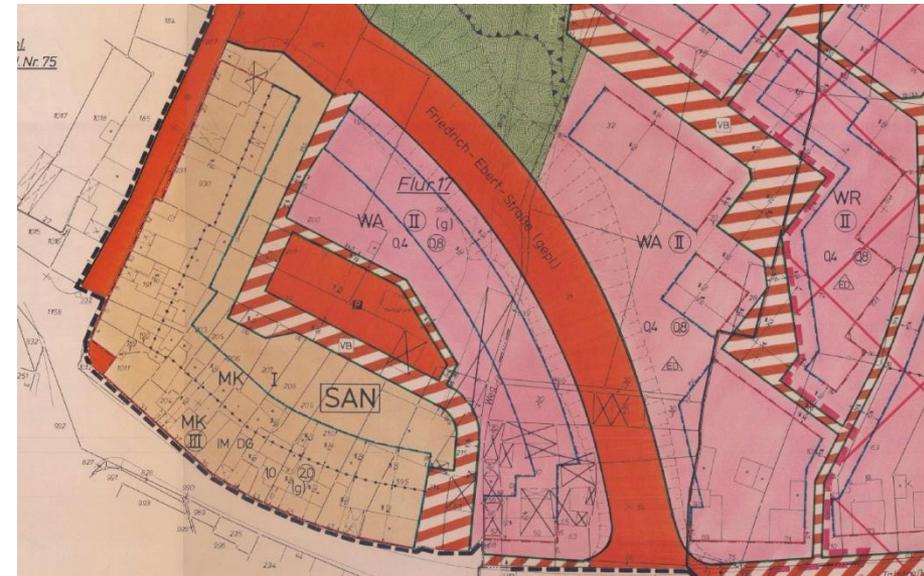
Flächennutzungsplan

- Darstellung als Wohnbaufläche (W)
- Entwicklungsgebot ist gewahrt.



Bebauungsplan Nr. 76a „Hovergracht“ (1976)

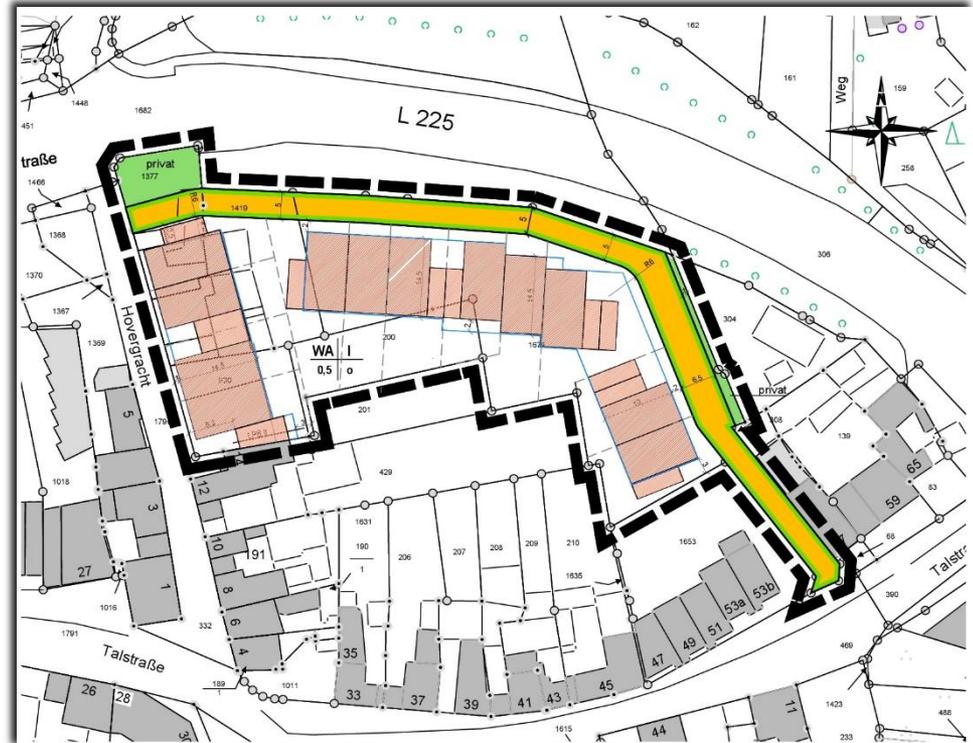
- Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit einer zwingend dreigeschossigen Bauweise an der Hovergracht
- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise im Innenbereich
- Geschlossene Bauweise
- Innere Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Parkplatz festgesetzt.



Städtebauliche Planung

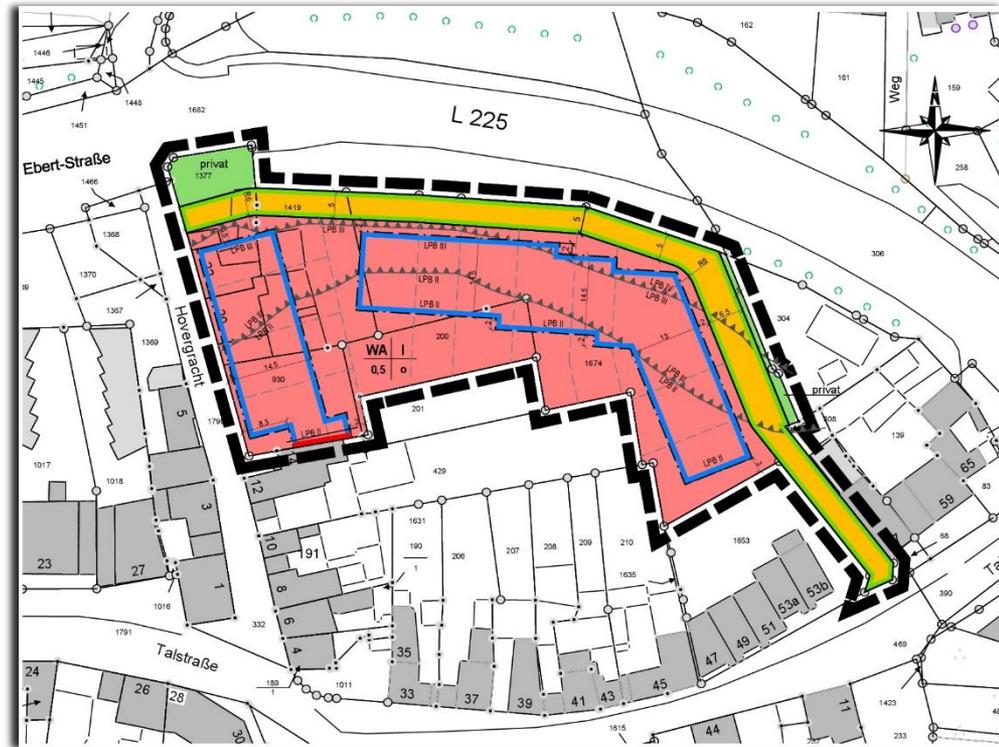
- Geplant sind insgesamt 12 Wohngebäude
- Erschließung von der Hovergracht (2 Doppelhäuser)
- Innere Erschließung ausgehend von der Talstraße zur Hovergracht (insgesamt 8 Gebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe)
- Orientierung möglichst nach Süden
- Gebäude 20 und 22 werden abgebrochen

Ziel: **Seniorenwohnen** mit einer Ausrichtung auf eine ältere Zielgruppe.



Planungsrechtliche Umsetzung

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet
- Zusammenhängende Baufenster entlang der Verkehrsflächen
- Eingeschossige, offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,5
- Innere Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche, Breite 6,5 bzw. 5 m
- In Randbereichen private Grünflächen
- Festsetzungen von Lärmpegelbereichen aufgrund der Nähe der L 225 (vgl. Schallgutachten)



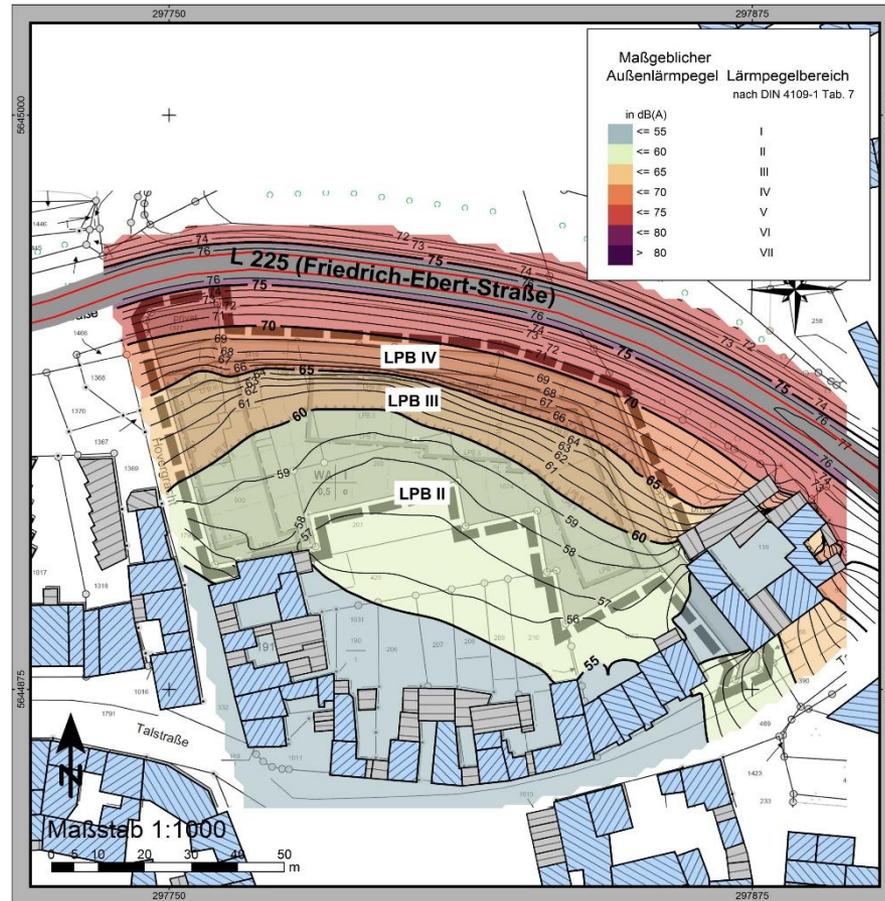
Gutachten

Empfehlungen Schallgutachten

- Vorbelastung durch L 225
- durch innere Erschließung wird der Abstand zur L 225 erhöht
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen
- ab Lärmpegelbereich III fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen bei Schlafräumen und Aufenthaltsräumen.
- Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräume möglichst an der schallabgewandten Seite
- nach Stand der heutigen Bautechnik, die Mindestanforderungen der Lärmpegelbereiche I bis III bereits eingehalten werden

Artenschutzgutachten

- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nach Aussage des Gutachters nicht ein.



Schallmissionstechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 / RLS-90

ANLAGE: 1 BLATT: 4

Schalltechnische Maßnahmen, baulicher Schallschutz
Bebauungsplan Nr. 129 - Stand 23.01.2019

Maßgeblicher Außenlärmpegel
Tagpegel $L_{T,1} + 3$ dB nach Abschnitt 4.4.5.2 der
DIN 4109-2:2018-01, Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01

IBK SCHALLMISSIONSSCHUTZ
Beratung - Messung - Planung - Bauleitung - Gutachten
Feldstraße 85 Tel.: 02404 - 55 65 52
52477 Alsdorf-Hoengen Fax: 02404 - 55 65 49
mailto:ibk-schallmissionsschutz.de
www.ibk-schallmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

Datum: 28.01.2019
Bearbeiter: Kadansky-Sommer, Mettig
Projekt Nr.: UP/74/17/BPVL/022

SoundPLAN Version 8.0
mit Update vom 09.11.2018
Blattabmessungen: 297 mm x 210 mm (DIN-A4 Hochformat)



Haustypen

