



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

Geilenkirchen, 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 Bebauungsplans Nr. 96 - Breiller Gracht Nord - beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der
 Zeit vom 09.05.2005 bis 08.08.2005 durchgeführt worden. Am
 10.05.2005 hat eine Anhörungsveranstaltung stattgefunden. Die
 zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
 wurden vom 18.05.2005 bis 22.06.2005 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, dem
 Umweltbericht und den eingegangenen umweltbezogenen
 Stellungnahmen nach örtlicher Bekanntmachung vom
 10.01.2006 bis 09.02.2006 öffentlich ausgeteilt. Die zuständigen
 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit
 Schreiben vom 04.01.2006 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet.

Übach-Palenberg, den

gez. Schmitz-Kröll
 Städt. Planungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 96 - Breiller Gracht Nord -
 wurde am durch den Rat der Stadt gemäß § 10
 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den

gez. Schmitz-Kröll
 Städt. Planungsamt

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

Übach-Palenberg, den

gez. Schmitz-Kröll
 Städt. Planungsamt

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen
 Planung ergibt sich aus der im Koordinatensystem
 festgelegten digitalen Zeichnungsdarstellung.

Planungsgrundlage:
 Katasterdatei LP_Breiller Gracht_01.dwg (18.04.2005)
 Dipl.-Ing. Harald Cebulla
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur
 52511 Geilenkirchen

Planungsgrundlage:
 Amtliche Flurkarte Stand
 06.04.2005

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	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
	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 m², Schwimmbecken und Schwimmhallen mit mehr als 30 m² und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² 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 Firsthöhen 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	
1.	Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
2.	Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Auswirkungen möglicher Absenkung des Grundwasserstandes beim Abbau von Braunkohle.
3.	Bei dem Ersten baulichen Anlagen ist die auszudehnende Bauform zu vermeiden, aufstehende archaische Bodenreste oder Zeugnisse orts- und pfarrlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 1.03.1990) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Auenstraße 45 in 52386 Nideggen, Tel.: 02429 9030-0, Fax: 02429 9030-199) unverzüglich zu melden. Bodenstandort 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.

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 Planinhalts 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 - BekanntmVO NW vom 26.08.1999 (GV NW 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 (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 897)

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 der Genehmigung des Festsetzungs- und Vermessungsamtes
 des Kreises Heinsberg Nr. 40002 (Mastab: 1:5.000)

Bebauungsplan Nr. 96 Breiller Gracht Nord

1 : 500