Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 -BauGB-, §§ 1 bis 11 -BauNVO-)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
GH	max. Gebäudehöhe
OKF	Oberkante Fußboden

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baufensters
	Vorgartenbereich innerhalb des WA (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB IV	Unterscheidung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nachrichtliche Übernahme

	Sichtdreieck
	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Bestandsangaben und Kartensignaturen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
15	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude
116,5	vorh. Geländehöhen
116,4	gepl. Geländehöhen

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)

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 wird. (s. Hinweis B.2 Höhensystem).

Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und der Höhe des jeweils höchsten Punktes der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika ergibt sich die Gebäudehöhe (GH) aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und dem jeweils höchsten Punkt der Attika.

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

3.1 Innerhalb des WA2 dürfen hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen mit 14,0 m Tiefe für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,0 m überschritten werden. Die Überschreitung durch Wintergärten und feste Überdachungen ist nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

3.2 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.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Innerhalb der WA1 und WA2 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Flächen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 3.1 sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

4.2 Innerhalb der WA1 und WA2 sind je Wohnung 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.

4.3 Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 6,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4.4 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.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet" WA1 sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

5.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet" WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist innerhalb dieser zu versickern.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier; Lärmschutzmaßnahmen" ist auf der gesamten Länge der Fläche eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Wall oder eine Kombination aus Wand oder Wall) herzustellen. Bezugspunkt zur Bestimmung der Maßnahmenhöhe ist die mittlere Höhe der bestehenden, nördlich angrenzenden Verkehrsfläche. Diese liegt bei einer Höhe von 115,7m.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten, maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Westfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen. An der der Straße zugewandten Seite werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüftfähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB+Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

7.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den als „Straßenverkehrsfläche" und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche" festgesetzten Bereichen sind in Summe 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste A: Straßenbäume

Mindestqualität Hochstamm, 3xv,, mit Drahtballierung

Feldahorn	Acer campestre ‚Elsrijk'
Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata'
Quercus robur	Quercus robur ‚Fastigiata Koster'
Kugelakazie	Robinia pseudacacia ‚Umbraculifera'
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa ‚Brabant'

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

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. Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Höhensystem

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN2016

3. 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.

4. 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.

5. Veränderungen des Grundwasserspiegels

5.1 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. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

5.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenbergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

6. Bodendenkmäler

Innerhalb der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen „Umgrenzung von Erhaltungsbereichen" sind bauliche Nutzungen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt sind. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Übach-Palenberg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Für die verbeibenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Übach-Palenberg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden, Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Schutzzonen der L225

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen,

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß§ 26 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrige stehen sie den baulichen Anlagen desş 25 undş 27 StrWG NRW gleich. Sicht und Lärmschutzwälle- sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

8. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung einer Tötung oder Störung von Feldlerchen ist der Baubeginn auf das Zeitfenster Anfang August bis Mitte Februar zu terminieren. Sollte absehbar sein, dass diese Vorgabe nicht realisierbar ist, sind mit der Genehmigungsbehörde Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung einer Brut abzustimmen. Zusätzlich ist das Baufeld vor Beginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen - erst nach Freigabe darf mit dem Baubeginn begonnen werden. Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden.

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und Im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Gebäudes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

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).

Baesweiler, den .....

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 -Marienhöhe- erfolgt durch

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstrasse Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 E. vPuB: info@vdh.com

Erkelenz, den .....

.....
Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 00.00.0000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 -Marienhöhe- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV.. NRW 2023) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; Bekanntmachungsverordnung NRW (BekanntmVO,NRW) vom 26.08.1999 (GV.NRW S. 516) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Marienhöhe hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 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 Nr. 128 -Marienhöhe- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde am 00.00.0000 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

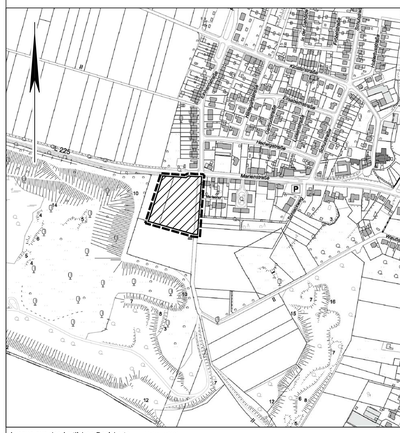
.....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 128 -Marienhöhe- ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Amtlichen Basiskarte (Maßstab 1:5000)

© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 128 gemäß § 13b BauGB

- Marienhöhe -

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m

16.01.2020