

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 122**

#### **- Mariental -**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

**Stand 8. September 2020**

## **A. Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

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. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhen und durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern festgesetzt ist. Bezugshöhe der OKF ist die Bordsteinoberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, von der die Zufahrt des Grundstücks erfolgt. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

In den Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante heranzuziehen.

#### **2.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

#### **2.3 Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Dachabschluss.

Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW sind.

#### **2.4 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe  $GH_1$  ist die Höhendifferenz zwischen der Ober-

kante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe  $GH_1$  maximal bis zu 1,00 m überschreiten. Die Gebäudehöhe  $GH_1$  gilt für Flachdächer und entspricht der in der Planzeichnung angegebenen Traufhöhe (TH).

Die Gebäudehöhe  $GH_2$  ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung. Die Gebäudehöhe  $GH_2$  gilt für Staffelgeschosse mit Flachdach, die nicht als Vollgeschoss gelten. Die Gebäudehöhe  $GH_2$  entspricht der in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhe (FH).

Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe  $GH_2$  um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

### **3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hintere Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Stellplätze, Carports 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.

### **5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 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 Stützmauern, Einfriedungen, Abfallbehältern und nicht überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

### **6. Stellplätze, Carports, und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

#### **6.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, und Garagen**

Generell sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätze und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig.

## **6.2 Grenzabstände von Carports und Garagen**

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

## **7. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als jeweils 16 m<sup>2</sup> 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.

## **8. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

### **9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 12 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen und mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder niedrigwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen.

### **9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **9.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen. Generell ist diese Grünfläche mit einer Bepflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder niedrigwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen.

#### 9.4 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind 5 hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste 2, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Obstbäumen bepflanzten Flächen sind mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

#### 9.5 **Öffentliche Grünfläche ‚Waldschutzstreifen‘**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ‚Waldschutzstreifen‘ ist die Anlage eines Weges von 3,5 m Breite in wassergebundener Decke zulässig. Die nicht genutzten Flächen sind mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

#### 9.6 **Private Grünfläche ‚Waldrand‘**

Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche sind generell ausgeschlossen.

### 10. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche III und IV) zu treffen.

5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV

*Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*

- 10.2 An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.
- 10.3 Die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung erge-

bende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

### **11.1 Dachformen**

11.1.1 Alle geneigten Dächer innerhalb der WA 1 bis WA 3 sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig.

11.1.2 Pultdächer sind generell ausgeschlossen. Flachdächer sind generell zulässig.

11.1.3 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

11.1.4 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.

11.1.5 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m erhalten.

11.1.6 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, wenn sie mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

### **11.2 Baukörpergestaltung**

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung sowie eine einheitliche Gestaltung der Fassaden in Form von Farbigkeit und Material einzuhalten.

### **11.3 Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

### **11.4 Vorgartenbereich**

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 45 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen und unversiegelt zu belassen. Eine Schotterung der Vorgartenbereiche ist unzulässig.

### **11.5 Freiflächengestaltung**

11.5.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nach-

bargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

11.5.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

11.5.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## **11.6 Bezugshöhen für Abstandsflächen**

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sind die tatsächlichen Höhen des Urgeländes heranzuziehen.

## **B. 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.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### **2. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über auf Steinkohle und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der Carolus Magnus GmbH, Geilenkirchen.

Im Bereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

### **3. Grundwasserspiegel**

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu

erwarten.

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

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

#### **4. Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind 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.

#### **5. Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

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, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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.

#### **6. 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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### **7. Schadensersatzverzicht**

Für das südlich gelegene WA 2 und das westlich gelegene WA 3, deren überbaubare Flächen oder zulässige Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 35,00 Meter vom angrenzenden Waldrand liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des zukünftigen Grundstückseigentümers bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung der zukünftigen Grundstückbesitzer grundbuchrechtlich gesichert.

#### **8. Außenbeleuchtung**

Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem

Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht kann durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden.

## 9. Ausgleich

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise beanspruchte Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 109 ‚Waubacher Weg‘, Flurstück 375 u. 366 teilweise, Flur 34, Gemarkung Übach-Palenberg, wird auf dem Flurstück 331, Flur 34, Gemarkung Übach-Palenberg, ersetzt. Das Defizit in Höhe von 1.661 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Übach-Palenberg gleichwertig ersetzt.

## 10. Boden

Das gesamte Plangebiet weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

## 11. Recyclingbaustoffe und Geothermie

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## C. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1.1 – Straßenbäume

Acer platanoides ‚Crimson King‘	Rotblättriger Spitzahorn ‚Crimson King‘
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitz-Ahorn ‚Deborah‘
Acer rubrum ‚Autumm Flame‘	Rot-Ahorn ‚Autumm Flame‘
Acer truncatum ‚Pacific Sunset‘	Ahorn-Hybride ‚Pacific Sunset‘
Carpinus butulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Crateagus lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘	Amberbaum ‚Paarl‘
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Schmale Traubenkirsche
Prunus serrulata ‚Royal Burgundy‘	Rotlaubige Nelken-Kirsche
Prunus schmittii	Spiegel-Rinden-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadt Birne
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winter-Linde ‚Rancho‘
Ulmus-Hybride ‚Lobel‘	Schmalkronige Stadt-Ulme ‚Lobel‘

### Pflanzliste 1.2 – Unterpflanzungen

Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Heckenmyrte, Topfballen;
Größe 30 – 40 cm, 7 Stück / m <sup>2</sup>	
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz‘	Immergrüne Kriechmispel, Topfballen;
Größe 30 – 40 cm, 7 Stück / m <sup>2</sup>	

**Pflanzliste 2 – Obstbäume**

Klarapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Winterrambur  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Pastorenbirne  
Büttners Roter Knorpel  
Kassins Frühe  
Morellenfeuer  
Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge