STADT ÜBACH-PALENBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 127

- Otto-von-Hubach-Straße -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Stand 10. 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 innerhalb des WA 1 durch Festsetzungen der minimal und maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhen und innerhalb des WA 2 durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe 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 Bezugshöhe 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_2 ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

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. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 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.

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 Stützmauern, Abfallbehältern und nicht überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.
Die Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mindestens zu 50 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb des WA 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 3. zulässig.

Innerhalb des WA 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb des WA 2 ausgeschlossen.

Generell sind nicht überdachte Stellplätze in den Vorgärten zulässig. (Siehe unter 4.)

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 sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als jeweils 16 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1 zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

9.1 Dachformen

9.1.1 Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

9.1.2 Innerhalb des WA 2 sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

9.1.3 Für die Dacheindeckungen aller geneigten Dächer dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.

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

9.1.5 Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.

9.1.6 Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

9.1.7 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.

9.1.8 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind. Dies gilt sowohl für geneigte Dächer als auch für Flachdächer.

9.2 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.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-von-Hubach-Straße sind nicht zulässig.

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. Grundwasserspiegel

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg 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.

3. Stellplatznachweis

Innerhalb des WA 1 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.
Innerhalb des WA 2 sind je Wohneinheit ≤ 50 m^2 ein Stellplatz, je Wohneinheit > 50 m^2 zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4. 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.

5. 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.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hofstadt-Trennstück", beide im Eigentum der Carolus Magnus GmbH, Nikolaus Becker Str. 27 in 52511 Geilenkirchen.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

7. 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.

8. 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 Unte-

ren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9. Artenschutz

Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit vorzunehmen.

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'
Caprinus butulus ‚Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crateagus lavallei ‚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 / m²
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz' Immergrüne Kriechmispel, Topfballen; Größe 30-40 cm, 7 Stück / m²

Pflanzliste 2 - Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzqualität und Größe:
1 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Basistriebe oder leichte Heister, Höhe 60 -150 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,25 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball