

# PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
<b>WA</b>	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/Firshöhe 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
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Stellfläche für Abfallbehälter
	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 Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
	mögliche Baumstandorte
	Lettungs-, 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 Zufahrtseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsflächen 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 m<sup>2</sup>; Schwimmbekken und Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m<sup>2</sup> 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 Firshöhe 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 Firshöhe 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.

<b>Betroffene Grundstücke:</b> Gemarkung : Übach-Palenberg Flur : 63 Flurstücke: 2402, 2403 und 2404	
<b>Umfang der Änderung:</b> Verschiebung des Baufensters um ca. 3,0 m in nordöstliche Richtung # 3,00 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und die Erweiterung des Baufensters um 1,0 m in nordwestliche Richtung jetzt # 7,0 m zur Grundstücksgrenze.	
<b>Entwurfsbearbeitung :</b> Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtentwicklungsamt der Stadt Übach-Palenberg.  Übach-Palenberg, den  ----- Bürgermeister	<b>Änderungsbeschluss :</b> Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 00.00.2006 gemäß § 2 (1) BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung die Aufstellung der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 (Breiller Gracht Nord) beschlossen.  Übach-Palenberg, den  ----- Bürgermeister
<b>Beteiligungsverfahren :</b> a) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes vom 00.00.2006 bis 00.00.2006 b) Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 00.00.2006  Übach-Palenberg, den  ----- Bürgermeister	<b>Beschluss der Satzung:</b> Der Entwurf der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96 (Breiller Gracht Nord) wurde am 00.00.2006 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  Übach-Palenberg, den  ----- Bürgermeister
<b>Inkrafttreten:</b> Die 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist gem. § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 00.00.2006 als Satzung am 00.00.2006 rechtsverbindlich geworden.  Übach-Palenberg, den  ----- Bürgermeister	

**Hinweis**

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
- Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
- Bei dem Einrichten baulicher Anlagen ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, aufweisende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Niederggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Niederggen, Tel.: 02425 9030-0, Fax: 02425 9030-199) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal 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 :**

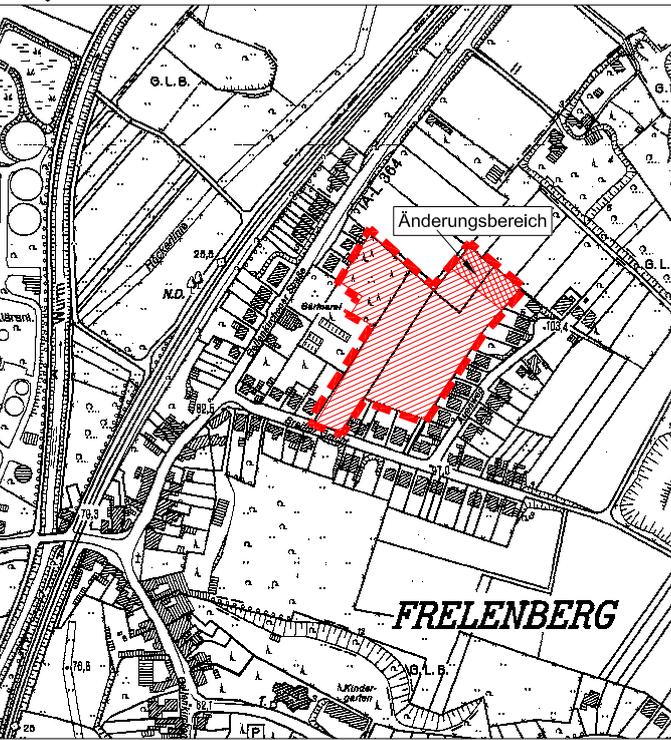
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.02.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- § 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 07.04.1981 (GV NW S. 224),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordng-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 (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 667)

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung und dem Umweltbericht
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan



## Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
 Vervielfältigung mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes  
 des Kreises Heinsberg Nr. 42/002 (Maßstab 1:5.000)

### Bebauungsplan Nr. 96 Breiller Gracht Nord 1.vereinfachte Änderung

1 : 500

