



Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
 Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

D Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Amelanchier Arborea	Felsenbirne
Carpinus Betulus Fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfelfeldorn
Fraxinus Ornus	Blumenesche
Liquidambar Styraciflua	Amberbaum
Malus sargentii 'Rudolph'	Zierapfel 'Rudolph'
Prunus mackii 'Amber Beauty'	Kirsche 'Amber Beauty'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Quercus Petraea	Traubeneiche

Pflanzqualität:
 Hochstamm, 18 - 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeicherverordnung (gem. § 1 PlanZV).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II erfolgt durch Büro RaumPlan Lütlicher Straße 10-12 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II beschlossen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (1) BauGB ist vom bis durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom bis gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II wurde am durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg als Satzung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II ist gemäß § 10 BauGB durch örtliche Bekanntmachung vom als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den	Aachen, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den
öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Planer	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

- A. Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
- Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1-3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) oder der minimalen und maximalen Traufhöhen und der maximalen Firsthöhen bestimmt.
 - Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
 - Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußbodens Erdgeschoss (OKF). Bezugshöhen der Oberkante Fertigfußbodens Erdgeschoss sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächen. Es gilt jeweils die Höhe der unmittelbar mittig vor dem geplanten Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die genaue Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter in der Planzeichnung angegebener Straßenhöhenpunkte zu ermitteln. Bei Gebäuden, deren Grundstück an zwei Seiten an eine Verkehrsfläche grenzt, ist jene Verkehrsfläche heranzuziehen, von der aus das Grundstück verkehrlich erschlossen wird.
 - Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
 - Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF und dem obersten Dachabschluss.
 - Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe (TH) dem höchsten Punkt der Attika der Dacheindeckung des obersten Vollgeschosses. Die Firsthöhe (FH) entspricht dem höchsten Punkt der Attika der Dacheindeckung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses.
 - Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung überschritten werden.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- In den als „Vorgartenbereiche“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer und offene Stellplätze. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.
 - Die den zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenbereichen“ abgewandten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Garagen und Carports um max. 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
 - Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen allseitig um max. 5,0 m überschritten werden.
- 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen, innerhalb des WA 3 maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.
- 5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,0 m hinter den den Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen und auf „Flächen für Garagen und Stellplätze“ zulässig.
 - Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind nicht überdachte Stellplätze generell zulässig.
 - Garagen oder Carports sind mit ihren Zufahrtseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Grundstücksbepflanzungen**
- Nicht überbaute Flächen und nicht für die Erschließung genutzte Flächen sind standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen sind nicht zulässig.
- 7.2 Dachbegrenzung**
- Alle Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrenzung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- 7.3 Stellplätze und Garagen**
- Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

- 7.4 Retentionszisternen**
- Auf jedem Grundstück ist jeweils eine Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal herzustellen.
- Die Größe des Retentionsvolumens der jeweiligen Retentionszisterne ist die Tabelle „Retentionsvolumina in Abhängigkeit der Grundstücksgröße“ auf Seite 5 des Entwässerungskonzeptes der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würseln Stand 29.02.2024 zu entnehmen und basiert auf dem Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanes. Die Eingruppierung in die Drosselabflussmenge $Q_{d,max}$ erfolgt in Bezug auf die undurchlässige Fläche A_u und ist nachfolgend aufgelistet:
- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Gruppe 1 ($Q_{d,max} = 1$ l/s) | $A_u \leq 250$ m ² |
| Gruppe 2 ($Q_{d,max} = 1,5$ l/s) | $A_u = 250 - 300$ m ² |
| Gruppe 3 ($Q_{d,max} = 2,0$ l/s) | $A_u = 300 - 400$ m ² |
| Gruppe 4 ($Q_{d,max} = 3,0$ l/s) | $A_u \geq 400$ m ² |
- Bei einer abweichenden Grundstücksgröße oder GRZ hat die Bemessung des Retentionsvolumens nach Arbeitsblatt DWA-A 117 (Dezember 2013) zu erfolgen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 8. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**
- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen. Dabei ist auf eine einheitliche Auswahl von Arten zu achten.
 - Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dabei ist auf eine einheitliche Auswahl von Arten zu achten.
 - Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen jedes Baumes ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten. Die Baumpflanzungen sind gemäß Entwässerungskonzept der IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würseln Stand 29.02.2024 bei 7 Bäumen als Baumzisternen auszubilden.
- 10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**
- 10.1 Dachgestaltung**
- Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „dunkelbraun“ bis „schwarz“ oder „grau“ bis „schwarz“ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
 - Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
 - Anlagen zur solar-technischen Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern ab 7° die gleiche Dachneigung aufweisen und dürfen maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein.
- 10.2 Dachformen**
- Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind innerhalb des WA 1 nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.
- 10.3 Baukörpergestaltung**
- Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.
- 10.4 Einfriedungen**
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypischen, einheimischen Heckpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
- B Kennzeichnung**
- Bergbau**
- Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht.
- C Hinweise**
- 1. Erdbebenzone**
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.
- 2. Bergbau**
- 2.1 Steinkohlebergbau**
- Das Plangebiet befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies ist bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
- 2.2 Braunkohlebergbau**
- Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohlebaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Hierdurch sind Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Dies ist bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
- 3. Bodendenkmäler**
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz, (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, (DschG) Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.
- 4. Bodenschutz**
- Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergewandung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

- 5. Artenschutz**
- 5.1 Bauzeitenregelung**
- Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Brut- und genutzter Nistkastenquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vogel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.
- 5.2 Beleuchtung**
- Bei der Baustellenbeleuchtung ist im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Insbesondere eine horizontale Abstrahlung zur freien Landschaft ist zu vermeiden.
- 5.3 Tierfallen**
- Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten ausgeschlossen werden.
- 5.4 Glasfronten**
- Bei größeren Glasflächen sind die Art des Glases, die Unterteilung der Fläche und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend zu wählen, um Vogelschlag zu vermeiden.
- 5.5 Schutz von Käferarten**
- Bei Rodung der beiden Obstbäume auf den heutigen Flurstücken 260 und 288, Flur 1 sind die Baumstämme zu entasten und als mindestens 2,0 m lange Stammstücke auf öffentlichen Flächen im Bereich des Übachtals zu deponieren. Die Verbringung ist fachlich zu belegen und zu dokumentieren. Ein Ergebnisbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 6. Starkregen**
- Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 liegen ca. 15 % des Plangebietes im Bereich möglicher Überschwemmungen bei einem 100-jährlichen und ca. 20 % des Plangebietes bei einem extremen Regeneignis (Beysfeld I) gedrosselt zugeleitet werden und dort über die belebte Oberbodenzone versickern. Zwecks Drosselung sind im Plangebiet 7 Baumzisternen in den öffentlichen Verkehrsflächen und Retentionszisternen jeweils auf den privaten Grundstücken vorgesehen, die das nötige Retentionsvolumen erzeugen. Neben dem Retentionsvolumen kann jeder Zisterne je nach Bedarf ein zusätzliches Brauchwasservolumen in individueller Größe hinzugefügt werden.
- 7. Niederschlagswasser**
- Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß Entwässerungskonzept, IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würseln Stand 29.02.2024 auszuführen. Gemäß Konzept soll das gesamte Niederschlagswasser dem Versickerungsteil des ersten Bauabschnittes (Beysfeld I) gedrosselt zugeleitet werden und dort über die belebte Oberbodenzone versickern. Zwecks Drosselung sind im Plangebiet 7 Baumzisternen in den öffentlichen Verkehrsflächen und Retentionszisternen jeweils auf den privaten Grundstücken vorgesehen, die das nötige Retentionsvolumen erzeugen. Neben dem Retentionsvolumen kann jeder Zisterne je nach Bedarf ein zusätzliches Brauchwasservolumen in individueller Größe hinzugefügt werden.
- 8. Hausdrainagen**
- Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.
- 9. Thermische Anlagen**
- Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 10. Stellplatznachweis**
- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für PKWs (überdacht oder nicht überdacht) (Stellplätze, Carports) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.
- 11. Besucherparkplätze**
- Bei Mehrfamilienhäusern sind die erforderlichen Besucherparkplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.
- 12. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen**
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- 13. Recyclingbaustoffe**
- 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.
- 14. Nachbarrechtsgesetz**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 42f. NachbG NRW (Nachbarrechtsgesetz NRW) ein Abstand zwischen Einfriedungen und landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten ist.
- 15. Gasversorgung**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Schreiben der Regionetz GmbH vom 12.10.2023 innerhalb des Plangebietes eine Versorgung mit Gas nicht geplant ist.
- 16. Externer Ausgleich**
- Der durch den Bebauungsplan Nr. 138 verursachte Eingriff in Höhe von 17.528 Okopunkten wird gemäß § 1a BauGB über das Okokonto „Hubert Hensgens“ im Kreis Heinsberg (ca. 6.000 Okopunkte) und über das Okokonto „Hubert Hensgens“ im Kreis Düren (ca. 10.000 Okopunkte) ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils Umwandlungen von Ackerflächen in Gehölz- und Grünlandflächen vorgesehen. Der Ausgleich über die Okokonten wird vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart.
- 17. Einsichtnahme DIN-Vorschriften**
- Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Übach-Palenberg eingesehen werden.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

2 Wo Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II max. Anzahl der Vollgeschosse

OKF 0,5 maximale Höhe der Oberkante Fußbodens Erdgeschoss als Bezugshöhe in Metern ü. Bezugspunkt

TH 7,0 maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Metern über Bezugshöhe

FH 10,0 minimal und maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugshöhe

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Garagen und Stellplätze

Flächen für Stellplätze

Parzellierungsvorschlag

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Anpflanzungsvorschlag von Bäumen

Vorgartenbereiche

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Bestandsgebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

126.3 Straßenhöhe als Bezugspunkt in Metern ü. NNH

Stadt Übach-Palenberg

Bebauungsplan Nr. 138 -Bevelsfeld II-

M 1 : 500

0 5 10 15 25 m

RaumPlan Aachen Stand: 15. März 2024