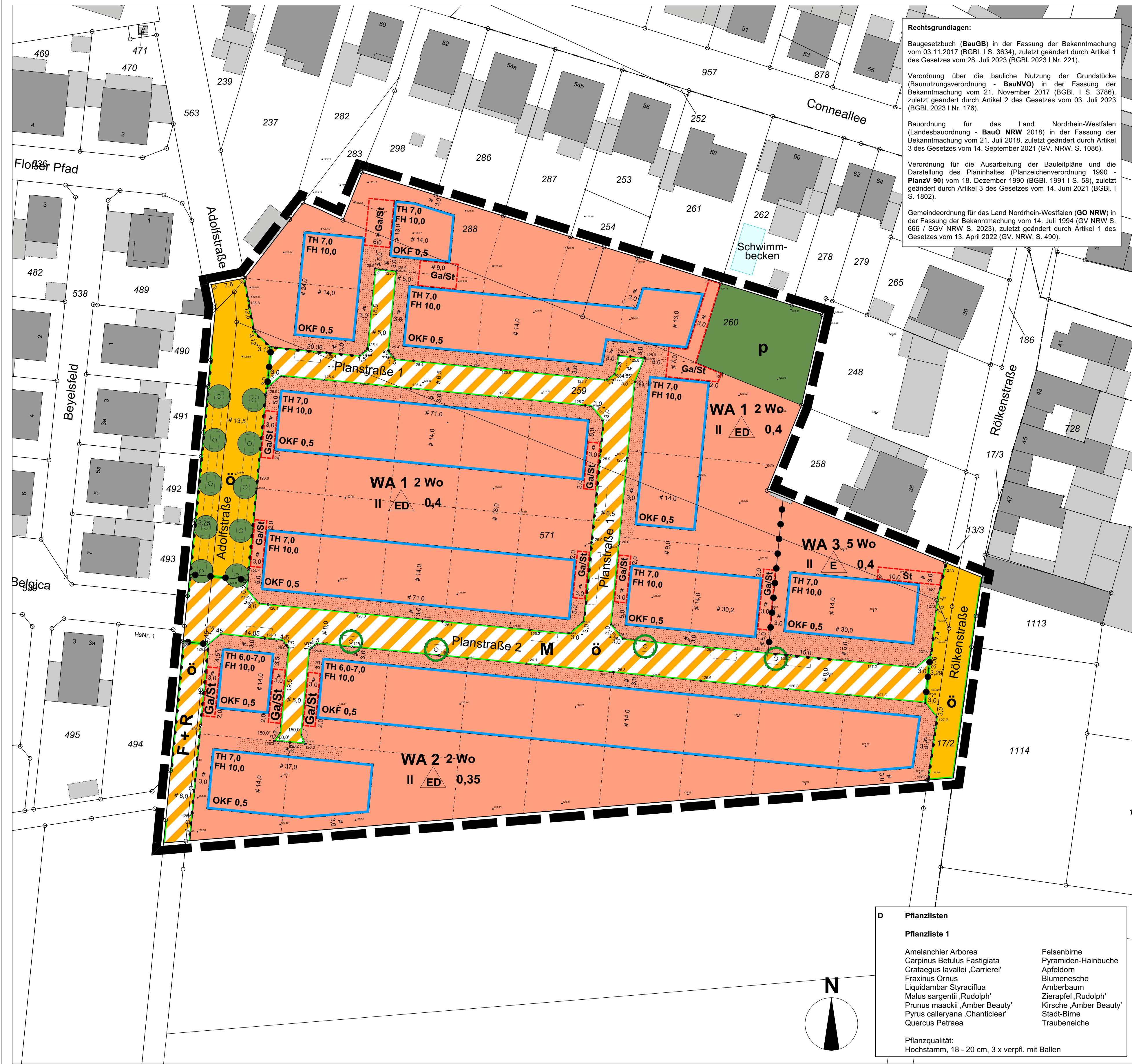




Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II erfolgt durch	Der Rat der Stadt 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 ortsüblicher Bekanntmachung vom bis gemäß § 1 und § 2 PlanStG öffentlich auslegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II wurde am durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Bevelsfeld II ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den	Büro RaumPlan Lütticher Straße 10-12 52064 Aachen	Übach-Palenberg, 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	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
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)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.1 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.
- 2.2 Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
- 2.3 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußbodens des Erdgeschosses (OKF). Bezugshöhen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächen. Es gilt jeweils die Höhe der unmittelbar mit der 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonnenergieerzeugung überschritten werden.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1 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 „Vorgartenbereiche“ sind mindestens zu 50 % mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen.
- 3.2 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 Landesbaordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
- 3.3 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)
- 5.1 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.
- 5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
- 5.3 Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind nicht überdachte Stellplätze generell zulässig, sofern die 50 %ige Begrünung unter A 3.1 nicht unterschritten wird.
- 5.4 Garagen oder Carports sind mit ihren Zufahrtsebenen mindestens 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.
6. **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 gründerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zielflächen sind nicht zulässig.
- 7.2 **Dachbegrünung**
- Alle Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung 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 der 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 Fachkategorie $Q_{R,max}$ erfolgt in Bezug auf die undurchlässige Fläche A_u und ist nachfolgend aufgelistet:
- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Gruppe 1 ($Q_{R,max} = 1$ l/s): | $A_u \leq 250$ m ² |
| Gruppe 2 ($Q_{R,max} = 1,5$ l/s): | $A_u = 250 - 300$ m ² |
| Gruppe 3 ($Q_{R,max} = 2,0$ l/s): | $A_u = 300 - 400$ m ² |
| Gruppe 4 ($Q_{R,max} = 3,0$ l/s): | $A_u \geq 400$ m ² |
- Bei einer abweichenden Grundstücksgröße oder GRZ hat die Bemessung des Retentionsvolumens nach Arbeitsblatt DW-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)
- 8.1 Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 8.2 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)
- 9.1 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.
- 9.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dabei ist auf eine einheitliche Auswahl von Arten zu achten.
- 9.3 Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4 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**
- 10.1.1 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „dunkelbraun“ bis „schwarz“ oder „grau“ bis „schwarz“ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
- 10.1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- 10.1.3 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 aus standorttypischen, einheimischen Heckpflanzungen vorzuziehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist. Einfriedungen innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die mit einer Ein- und Ausfahrtsbeschränkung versehen sind.
- 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 2008 zur DIN 4149.
2. **Bergbau**
- 2.1 **Steinkohlebergbau**
- Das Plangebiet befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem durch einen Anstieg des Grubenwassers 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 **Braunkohletagebau**
- Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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 als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle 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

PLANZEICHEN

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

WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Wo max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II max. Anzahl der Vollgeschosse

OKF 0,5 maximale Höhe der Oberkante Fußboden 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 Firsthöhe in Metern über Bezugshöhe

TH 6,0-7,0 minimal und maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugshöhe

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

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

o öffentliche Straßenverkehrsfläche

o öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

— Straßenbegrenzungslinie

F + R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

M Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ga/St Flächen für Garagen und Stellplätze

St Flächen für Stellplätze

— Parzellierungsvorschlag

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

o Anpflanzungsvorschlag von Bäumen

— Vorgartenbereiche

Bestandsangaben und Kartensignaturen

— Bestandsgebäude

274 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: 11. April 2024