

STADT ÜBACH-PALENBERG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 138

- Beyelsfeld II -

Stand 11. April 2024

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 Fußboden des Erdgeschosses (OKF). Bezugshöhen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen 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.
- 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 Dach-eindeckung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses.

- 2.6 Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung 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 Landesbauordnung 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 Zufahrtsseiten 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 gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen 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, Würselen Stand 29.02.2024 zu entnehmen und basiert auf dem Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanes. Die Eingruppierung in die Drosselabflussmenge $Q_{dr,max}$ erfolgt in Bezug auf die undurchlässige Fläche A_u und ist nachfolgend aufgelistet:

Gruppe 1 ($Q_{dr,max} = 1 \text{ l/s}$):	$A_u \leq 250 \text{ m}^2$
Gruppe 2 ($Q_{dr,max} = 1,5 \text{ l/s}$):	$A_u 250 - 300 \text{ m}^2$
Gruppe 3 ($Q_{dr,max} = 2,0 \text{ l/s}$):	$A_u 300 - 400 \text{ m}^2$

Gruppe 4 ($Q_{dr,max} = 3,0 \text{ l/s}$): $A_u \geq 400 \text{ m}^2$

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)

- 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, Würselen 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 solartechnischen Energiegewinnung müssen bei geeigneten 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 Heckenpflanzungen vorzusehen. 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 2006 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 Vernichtung und Vergeudung 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 Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel 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 Übachtales zu deponieren. Die Verbringung ist fachlich zu begleiten 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 Regenereignis. Es wird empfohlen, den Höchstwert des angegebenen OKF-Wertes zu realisieren und Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb OKF gegen Überflutung zu sichern.

7. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß Entwässerungskonzept, IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen Stand 29.02.2024 auszuführen.

Gemäß Konzept soll das gesamte Niederschlagswasser dem Versickerungsbecken des ersten Bauabschnittes (Beyelsfeld 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 (überdachter oder nicht überdachter Stellplatz, Garage) 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 ‚Leitfaden 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 Ökopunkten wird gemäß § 1a BauGB über das Ökokonto „Hubert Hensgens“ im Kreis Heinsberg (ca. 8.000 Ökopunkte) und über das Ökokonto „Hubert Hensgens“ im Kreis Düren (ca. 10.000 Ökopunkte) ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils Umwandlungen von Ackerflächen in Gehölz- und Grünlandflächen vorgesehen.

Der Ausgleich über die Ökokonten 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.

D Pflanzlisten**Pflanzliste 1**

Amelanchier Arborea	Felsenbirne
Carpinus Betulus Fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Fraxinus Ornus	Blumenesche
Liquidambar Styraciflua	Amberbaum
Malus sargentii ‚Rudolph‘	Zierapfel ‚Rudolph‘
Prunus maackii ‚Amber Beauty‘	Kirsche ‚Amber Beauty‘
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadt-Birne
Quercus Petraea	Traubeneiche

Pflanzqualität:

Hochstamm, 18 – 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen