# . 104 - Wohnpark Rimburg 5 - mit der 1. vereinfachten Änderung

## Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit erhöhten Immissionen aus Verkehrsgeräuschen (Landstraße 47) sind bei den neu zu errichtenden Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) notwendig. Für Fassaden und Dächer der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzen Ausrichtung ist ein Schalldämmmaß von 35 dB gem. LPB III DIN 4109 erforderlich. Im 1. Obergeschoss und Im Dachgeschoss wird zusätzlich eln passiver Lärmschutz (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. lärmgeschützte Grundrisse ohne - für eine Belüftung - notwendige Fenster zu den Straßenläufen) empfohlen.

WA / z WG — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Dte höchstzulässige Zahl der Wohnungen In Wohngebäuden Ist aus besonderen städtebaulichen Gründen auf zwei begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

TH 7.00 — Traufhöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite als Abstandsmaß In Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 10.50 — Firsthöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Unterer Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten endausgebauten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

o — Offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausgruppen darf höchstens 50 m betragen.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, in denen nur zwei Hausformen zulässig sind.

g — Geschlossene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen und Carports sind nur Innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 3.00 m ist, innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze, zulässig.
Zwischen den Garagen/Carports und öffentlichen Straßenverkehrsflächen muss ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Vor jeder Garage/Carport muss eln Stauraum von mind. 5.00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden (vorgelagerte Stellplätze).

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als öffentliche Stellplätze

Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als öffentliche Fußwege

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Zweckbestimmung: Versickerungsbecken Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 51 a LWG zu versickern. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke Ist über das Trennsystem dem zentralen Versickerungsbecken zuzuführen.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen ( gem. § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Lärmschutzwall) sind auf einer Fläche von mind. 530 m² Gehölze I., II. und III. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind durch Aussaat mit Landschaftsrasen RSM 712 langfristig zu Wildkrautflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd dieser Flächen ist nur einmal pro Jahr zulässig.

Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf einer Fläche von mindestens 1.815 m² sind Gehölze I., II. und III. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind durch Aussaat mit Landschaftsrasen RSM 712 einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd Ist maximal zweimal jährlich zulässig.

Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen des Versickerungsbeckens sind mit Landschaftsrasen RSM 712 einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd Ist maximal zweimal jährlich zulässig.

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 74 Straßenbäume zu pflanzen. Bei einem Regelquerschnitt der Straßenverkehrsflächen von 8,00 m sind Bäume I. Ordnung und bei 6,50 m sind Bäume II.Ordnung zu pflanzen. Können beim Endausbau der Straßen aus konzeptionellen Gründen nicht die gesamte Anzahl der Bäume angepflanzt werden, so Ist die Differenz des Ausgleiches Insgesamt auf anderen öffentlichen Grünflächen herzustellen.

Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume I. Ordnung sind Im Abstand von mind. 6 m und Bäume II. Ordnung von mind. 4 m zu pflanzen.
Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern Ist 2 x v.o.B. 60 - 100 cm (alt. : leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14 - 16 cm (Straßenbäume Hst. 3 x v.m.B. 18 - 20 cm).
Bei Bäumen (Forstware) 2 x v. o. B., 80 - 120.
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes zu beachten.

Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:
Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Feldhecken und Gehölzsäume sind ca. alle 10 Jahre abschnittweise auf den Stock zu setzen, um Überalterung vor zu beugen.
Wildkrautflächen sind 1 x jährlich und Hochstaudenflure max. alle 2 - 3 Jahre einmal zu mähen. Extensivwiesen sind 1 - 2 x jährlich zu mähen. Bei hoher Dominanz von Brennnessel oder Distel sowie Neophytenbeständen wie Staudenknöterich, Bärenklau etc. ist ggf. häufiger zu mähen.

Pflanzenliste

| | | | |
|---|---|---|---|
| Straßenbäume | | Gehölze II. Ordnung | |
| Acer campestre "Esrijk" | Feldahorn | Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus "Fastigata" | Säulenhainbuche | Carpinus betulus | Hainbuche Vogelkirsche |
| Tilia cordata "Rancho" | Winterlinde | Prunus avium | Vogelbeere |
| | | Sorbus aucuparia | |
| Straßenbäume (großkronig) | | | |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche | Gehölze III. Ordnung | |
| Platanus acerifolia | Platane | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Quercus robur | Stieleiche | Corylus avellana | Hasel |
| | | Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Gehölze I. Ordnung | | Crataegus laevigata | zweigriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Buche | Hedera helix | Efeu |
| quercus robur | Stieleiche | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde | Prunus spinosa | Schlehe |
| | | Rosa canina | Hundsrose |
| | | Salix caprea | Salweide |

8. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L — Zweckbestimmung aktiver Lärmschutz: Innerhalb der festgesetzten Flächen Ist nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung Nr. GKI/02/01/BPÄ/53 ein mindestens 3,50 m über Straßenniveau ( L 47) gelegener Lärmschutz zu errichten.

Fassaden und Dächer, die zu der Linie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgerichtet sind müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 35 dB gem. LPB III, DIN 4109 aufweisen. Im 1. Obergeschoss und Im Dachgeschoss wird zusätzlich ein passiver Lärmschutz (schallgedämmte Lüftungseinrichtungeen bzw. lärmgeschützte Grundrisse ohne - für eine Belüftung - notwendige Fenster zu dem Straßenlauf) empfohlen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 15 BauGB, soweit diese nicht schon durch die Nutzung, z.B. für Grünflächen, erkennbar sind. Auch die öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 86 bs. 4 BauONW

Dachgauben
Dachgauben dürfen in ihrer Breite 2/3 der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
Bei zwei Vollgeschossen sind Dachgauben nicht zulässig.

Drempel
Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel nicht zulässig.

10. Kennzeichnung ( gem. § 9 Abs. 5 Nr 2 BauGB)

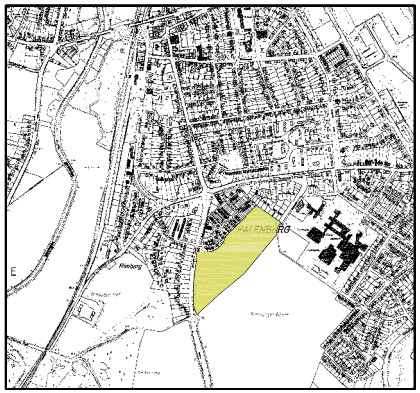
Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geht der Bergbau um.

11. Hinweise

Das Plangebiet liegt In der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkung infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

Bei dem Errichten baulicher Anlagen Ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 20.06.1989) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, 53115 Bonn, Endenicher Straße 133, unmittelbar zu melden.




Dieser Bebauungsplan Ist gem. § 10 BauGB I.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBLI S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl S.1950) In der zur Zeit geltenden Fassung durch ortsübliche Bekanntmachung vom 03.12.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach - Palenberg, den 03.12.2002

gez. Schmitz-Krüll

Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBLI. S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBL IS. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBL IS. 1137), zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBL IS. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBL I S. 132),
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBlg 1991 I S. 58),
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 05.05.2000 (GV NRW S. 439)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NRW S. 982)
Jeweils In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgten durch die

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Rosenmonder Str. 63
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407/51473
Fax: 02407/51397

**Hinweis**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.
Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

Bei dem Errichten baulicher Anlagen Ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, 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 21.12.2006 (BGBL I S. 3316)
- 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 - Bekanntmm VO NW vom 07.04.1981 (GV NW S. 224),
- Verordnung Über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBLI S. 132), In der z.Z. geltenden Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt berichtigt am 12.12.2006 (GV NW S. 615)