



Stadt Übach-Palenberg

Textliche Festsetzungen Teil A

1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
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).

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) BauGB

Im Ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz muß durch eine ausreichend große Zufahrt (mind. 5,00 m) vor einer Garage nachgewiesen werden.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon ist der 2. Stellplatz der vor der Garage nachgewiesen werden muss.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Gartenschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15,00 qm Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30,00 qm Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6,00 qm Grundfläche sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 6.

5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte der Erschließungsseite des Wohnhauses.
Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen der Traufe und des Firstes sind Höchstwerte. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNV

6.1 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten
Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit der Signatur "Vorgarten" gekennzeichnet sind Vorgartenbereiche sind. Gem. § 23 (5) BauNV sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind ausgeschlossen.

6.2 Begrünung von Vorgärten
Die Vorgartenbereiche sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu mind. 50% der Fläche zu bepflanzen.

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 Planinhalte Planzeichnungsverordnung - (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 (BauNutzungsverordnung-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 (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), zuletzt berichtigt am 12.12.2006 (GV NW S. 615)

Textliche Festsetzungen Teil B

Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Die Maßnahmen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Maßnahme 1 - Bepflanzung von Grünlandflächen mit Obstbäumen zur Entwicklung von Streuobstwiesen **M1**

Auf den in Karte 2 bzw. Karte 3 (LBP) bezeichneten Flächen sind insgesamt 50 Stück Obstbäume in Abständen von 10 bis 15 m zu pflanzen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3 XV, Stammumfang 14 - 16 cm; Verankerung 3-Bock; Verbißschutz;

Obstbaumauswahl:

Apfel:	Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Roter Boskopp, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm
Birne:	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Vereinsdechantsbirne, Gute Graue, Frühe von Trevoux, Gräfin von Paris
Pflaume:	Hauszwetsche, Ortenauer, Wangenheimer
Kirsche:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Frühe Rote Meckenheimer
Nuss:	Walnuss (Junglans Regia),
Esskastanie:	Marone (Castanea sativa)

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Nutzung, Pflege und Erhaltung der Bäume obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. übertragen dem Pächter der Grünlandflächen.

Maßnahme 2 - Erhalt von Heckenelementen **M2**

(Ergänzung der Baumhecke zwischen der Bebauung und der Strasse "In der Schley")
Auf 4 Teilflächen von insgesamt 340 qm sind 7 Bäume und 160 Sträucher heimischer / bodenständiger Art zu pflanzen. Zum Schutz des Bodens und der Pflanzen ist eine Kleeuntersaat herzustellen.

Maßnahme 3 - Rahmenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Erhalt von Baumhecken **M3**

Die vorhandene Weißdomhecke im Bereich der Grünlandflächen, einschließlich durchwachsender Einzelbäume, ist, soweit nicht von den Baugrundstücken betroffen, zu erhalten und Artgerecht zu pflegen. Jährlich ist bis zum 1. März ein Heckenschnitt während der Winterruhe durchzuführen. Abgängige Heckensträucher sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Hecke obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. übertragen dem Pächter der Grünlandflächen.

Bäume:	Pflanzgröße: Hochstamm, 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm, Pflanzabstand: 8 bis 10 m
	Carpinus betulus Hainbuche
	Sorbus aucuparia Eberesche
	Fraxinus excelsior Gemeine Esche
	Tilia cordata Winterlinde

Sträucher:	STR, 5-triebig, 2XV, H= 100 - 150 cm
	Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m, versetzt in Reihen

	Cornus sanguinea Hartnigel
	Corylus avellana Hasel
	Crataegus monogyna Weißdorn
	Prunus spinosa Schlehe
	Rosa canina Hundrose
	Viburnum opulus Schneeball

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Rahmenbegrünung als öffentliche Grünfläche obliegen dem städtischen Bauhof.

Maßnahme - 4 Begrünung des Strassenraumes **M4**

Zur Belebung und Gliederung des Strassenraumes sind im Bereich der Haupteinschließung 4 Laubbäume II. Ordnung einer Art zu pflanzen.

Bäume (Auswahl):	Pflanzgröße: Hochstamm, 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm
------------------	---

	Tilia cordata, Roncho	Winterlinde, Roncho
	(oder) Crataegus lavallei, Carrierei	Apfel - Dorn
	(oder) Fraxinus ornus	Blumen Esche

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Bäume als öffentliche Grünfläche obliegen dem städtischen Bauhof.

Kennzeichnung

Im gesamten Plangebiet sind gemäß der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial aufweisen. Das Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere Bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hinweis

1. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.
2. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle. Bei der Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller) sind entsprechende Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
3. 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 NRW (DSchG vom 20.06.1989) dem Rheinischen Landesamt, Amt für Bodendenkmalpflege, unmitteilbar zu melden.
4. Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese Nebestehende Planzeichnung
- diese Textlichen Festsetzungen
- die Begründung
- ein Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Umweltbericht