STADT ÜBACH-PALENBERG

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BEBAUUNGSPLAN NR. 139

– Marienhöhe II –

Stand 16. Dezember 2024

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 Die GRZ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der jeweils höchste Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

2.4 Der untere Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist das Normalhöhennull, bezogen auf das Lagesystem ETRS89 und das Höhensystem DHHN2016.

2.5 Der untere Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 gilt jeweils für das Hauptgebäude, nicht jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die von 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 hiervon unberührt.

3.2 Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen allseitig um max. 5,0 m überschritten werden.

3.3 In den als „Vorgartenbereiche“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer und offene Stellplätze. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind
- Garagen unzulässig und
- Carports und Stellplätze nur in den „Flächen für Carports und Stellplätze“ mit der Bezeichnung „St“ zulässig

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- bis zu 2,0 m hinter den von den Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen und
- innerhalb der „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“ mit der Bezeichnung „Ga“

zulässig.

4.4 In den gekennzeichneten „Vorgartenbereichen“ sind nicht überdachte Stellplätze allgemein zulässig.

4.5 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.

5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften gelten als jeweils ein Wohngebäude.

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 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

7.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern der Pflanzlis-

te A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Einsaat aus autochthonem Saatgut (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

7.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 bleiben hiervon unberührt.

7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

7.5 In den als „Straßenverkehrsfläche“ und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzten Bereichen sind in Summe mindestens 8 Laubbäume der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 In den als „Vorgarten“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je begonnenen 700 m² des jeweiligen Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste C anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für zusätzliche Anpflanzungen in den als „Vorgarten“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch Pflanzen verwendet werden, die in den Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes nicht aufgeführt werden.

8 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

8.2 Die Dachfläche wird als die gesamte tatsächliche Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen definiert, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans er-

richtet werden. Bei der Ausbildung einer Attika ist die Fläche der Attika nicht zur Dachfläche hinzuzuziehen. Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

8.3 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

- an den Fassaden und Dächern der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle errichtet werden, und
- auf den Freiflächen der jeweiligen Parzelle

dürfen auf die unter Nr. 8.1 festgesetzten Flächenanteile angerechnet werden.

8.4 Bei der Ausbildung von Flachdächern und unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 sind die Dachflächen unter sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.5 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs 1 BauNVO in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 sind mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „Dunkelbraun“ bis „Schwarz“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

9.1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

9.1.3 Anlagen für die solartechnische Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern ab 7° die gleiche Dachneigung aufweisen und dürfen maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein.

9.2 Dachformen

Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind im WA 1 nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

9.3 Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

9.4 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.

B. Sonstige Hinweise

1 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2 Artenschutzmaßnahmen

Gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 2. Juli 2020 sind die folgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Bauzeitregelung

  Damit die Tötung oder Störung von Feldlerchen und Rebhühnern vermieden wird, ist der Baubeginn auf das Zeitfenster Anfang August bis Mitte Februar zu terminieren und ununterbrochen fortzuführen.

  Die Rückkehr der Feldlerche aus den Winterquartieren erfolgt i. d. R. ab Mitte Februar bis Mitte März. Die Brut ist bis Anfang August abgeschlossen. Sollte absehbar sein, dass diese Vorgabe nicht realisierbar ist, sind mit der Genehmigungsbehörde Vorsorgemaßnahmen für die Vermeidung einer Brut abzustimmen (Vergrämungsmaßnahme – etwa 2 m hohe Pfähle mit zusätzlichem Flatterband im Abstand von max. 15 m). Zusätzlich ist das Baufeld vor Baubeginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen – erst nach Freigabe darf mit dem Bau begonnen werden.

  Die beschriebenen Maßnahmen verhindern zudem wirkungsvoll eine Tötung oder Störung von Rebhühnern.

  Das Rebhuhn kommt in Nordrhein-Westfalen als Standvogel das ganze Jahr über vor. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden angelegt. Die Eiablage beginnt ab April, Hauptlegezeit ist im Mai, ab August sind alle Jungtiere selbstständig.

- Vermeidung von Vogelschlag

  Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z. B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen für die Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen wirksam

verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z. B. Schmid et al., 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist an den Einzelfall anzupassen und ggf. ist ihre Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

  Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Zu diesem Zweck ist es zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° aufweisen (gegeben z. B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum von etwa 590 nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße vor einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen sowie ein möglichst geringer Anteil abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Des Weiteren kann die Umweltverträglichkeit noch durch die Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Beleuchtungsregulierung (Dimmer) gefördert werden.

- Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

  Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und Betrieb vorzubeugen, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch den Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

3 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scherpenseel“ und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“, beide im Eigentum der Carolus Magnus GmbH, Nikolaus-Becker-Straße 27, 52511 Geilenkirchen. Südlich und westlich des Planbereichs liegt die ehemalige Betriebsfläche des Steine-und-Erden-Gewinnungsbetriebs „Marienberg“. Die Bergaufsicht endete hier bereits im November 2012.

4 Einwirkungen aus Steinkohlenbergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

5 Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

6 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkw (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.

7 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 4.905 Ökopunkten gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ reduziert werden. Dieses verbleibende Defizit soll über das Ökokonto der Stadt Übach-Palenberg ausgeglichen werden.

C. Pflanzlisten

Pflanzliste A: Sträucher für freiwachsende Hecken	
Mindestqualität 60/100	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Stechpalme	Ilex aquifolia

Tabelle 1: Pflanzliste A

Pflanzliste B: Straßenbäume	
Mindestqualität Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16 bis 18 cm	
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Zerreiche	Quercus cerris
Kegelakazie	Robinia pseudoacacia „Bessoniana“
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“

Tabelle 2: Pflanzliste B

Pflanzliste C: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm	
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Worplesdon“
Thüringische Säulen-Eberesche	Sorbus thuringiata „Fastigiata“

Tabelle 3: Pflanzliste C