



Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanzV).

den

Öffent. best. Vermessungsingenieur

Entwurfverfasser  
**H.A.R. HANSEN**  
 DIPL. INGENIEUR ARCHITECTUR  
 FÜR VERMESSUNGSWESEN  
 FACHBEREICH: VERMESSUNGSWESEN  
 TEL. 0241 4007 FAX 0241 4008  
 E-MAIL: HANSEN@HANSEN-DEUTSCHLAND.DE

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung vom 19.05.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Wurbmbenden" beschlossen.

Übach-Palenberg, den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 10.08.2007 bis 11.09.2007 durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am 14.08.2007 bis 17.09.2007 beteiligt.

Übach-Palenberg, den

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 "Wurbmbenden" wurde am 00.00.0000 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch örtliche Bekanntmachung vom 00.00.0000 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

### 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 Wohneneinheit 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) von einer Garage nachgewiesen werden.  
 3.2 Zulässigkeitsgrenzen für Stellplätze und Garagen  
 Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon ist der 2. Stellplatz vor der Garage nachgewiesen werden muss.

4. Nebenanlagen  
 Nebenanlagen wie Gartentische, Gartenschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15,00 qm Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmbänke mit mehr als 30,00 qm Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6,00 qm Grundfläche sind ausserhalb der überbauten Grundstücksfläche nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO 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) BauNVO  
 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) BauNVO 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 Planinhaltes (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 - Bekanntmachung 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 (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV NW S. 615)

### LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der max. Vollgeschosse  
 TH Traufhöhe  
 FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)

Baugrenze  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche  
 Strassenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich für Fußgänger und Landwirtschaftlichen Verkehr  
 1) Fußgänger + Radfahrer, 2) Landwirtschaftlicher Verkehr  
 öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abfall (Mülltonnenstellplatz)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen  
 private Grünflächen  
 Bereich für Vorgärten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächenumgrenzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
 Erhaltung: Bäume  
 Erhaltung: Sträucher  
 Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft  
 Landschaftsschutzgebiet

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald  
 Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Die dargestellte Waldfläche entspricht der Festsetzung 2.4.61 des Landschaftsplanes Tevenener Heide I / II, und ist entsprechend anzulegen. Die Umsetzung erfolgt nach Erwerb der Fläche durch die öffentliche Hand. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zulässig. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgränze  
 23 Flurstücksnummer  
 Hauptgebäude  
 Nebengebäude

### 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, 3XV, Stammumfang 14 - 16 cm; Verankerung 3-Bock; Verbodenschutz.  
 Obstbaumauswahl:  
 Apfel: Jakob Lebel, Rote Sternreine, Roter Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterbrun, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm  
 Birne: Clapps Liebling, Geleirter Butterbirne, Vereinsdechantsbütle, Güte Graue, Frühe von Trevous, Gräfin von Paris  
 Pflaume: Hauszweitsche, Ottenauer, Wangenheim  
 Kirsche: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Frühe Rote Meckenheimer  
 Nuss: Walnuss (Junglans Regia),  
 Eskastanie: Marone (Castanea sativa)  
 Abgäbige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Nutzung, Pflege und Erhaltung der Bäume obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. Überträger dem Pächter der Grünlandflächen.

Maßnahme 2 - Erhalt von Heckenelementen **M2**  
 Die vorhandene Weidendorhecke im Bereich der Grünlandflächen, einschließlich durchwachener Einzelbäume, ist, soweit nicht von den Baugrundstücken betroffen, zu erhalten und Artgerecht zu pflegen. Jährlich ist bis zum 1. März ein Heckenchnitt während der Winterruhe durchzuführen. Abgäbige Heckensträucher sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Hecke obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. Überträger dem Pächter der Grünlandflächen.

Maßnahme 3 - Rahmenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Erhalt von Baumhecken **M3**  
 (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 Kleinerstaubherstellung vorzunehmen.  
 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-friehig, 2XV, H: 100 - 150 cm  
 Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m, versetzt in Reihen  
 Cornus sanguinea Hatthorn  
 Corylus avellana Hasel  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rosa canina Hundrose  
 Viburnum opulus Schneeball  
 Abgäbige 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 Haupterschließung 4 Laubbäume lt. Ordnung einer Art zu pflanzen.  
 Bäume (Auswahl): Pflanzgröße: Hochstamm, 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm  
 Tilia cordata, Roncho Winterlinde, Roncho  
 (oder) Crataegus lavalii, Carrierei Apfel - Dorn  
 (oder) Fraxinus ornus Blumeneiche  
 Abgäbige 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 Auswirkungen 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 Grundwasserentnahme 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 Auftretende Braunkohle zu verpflücken, 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, unmittelbar zu melden.  
 4. Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geht der Bergbau um.

Bestandteile des Bebauungsplans:  
 - diese Nebenanstehende Planzeichnung  
 - diese Textlichen Festsetzungen  
 - die Begründung  
 - ein Landschaftspflegerischer Begleitplan  
 - Umweltbericht

