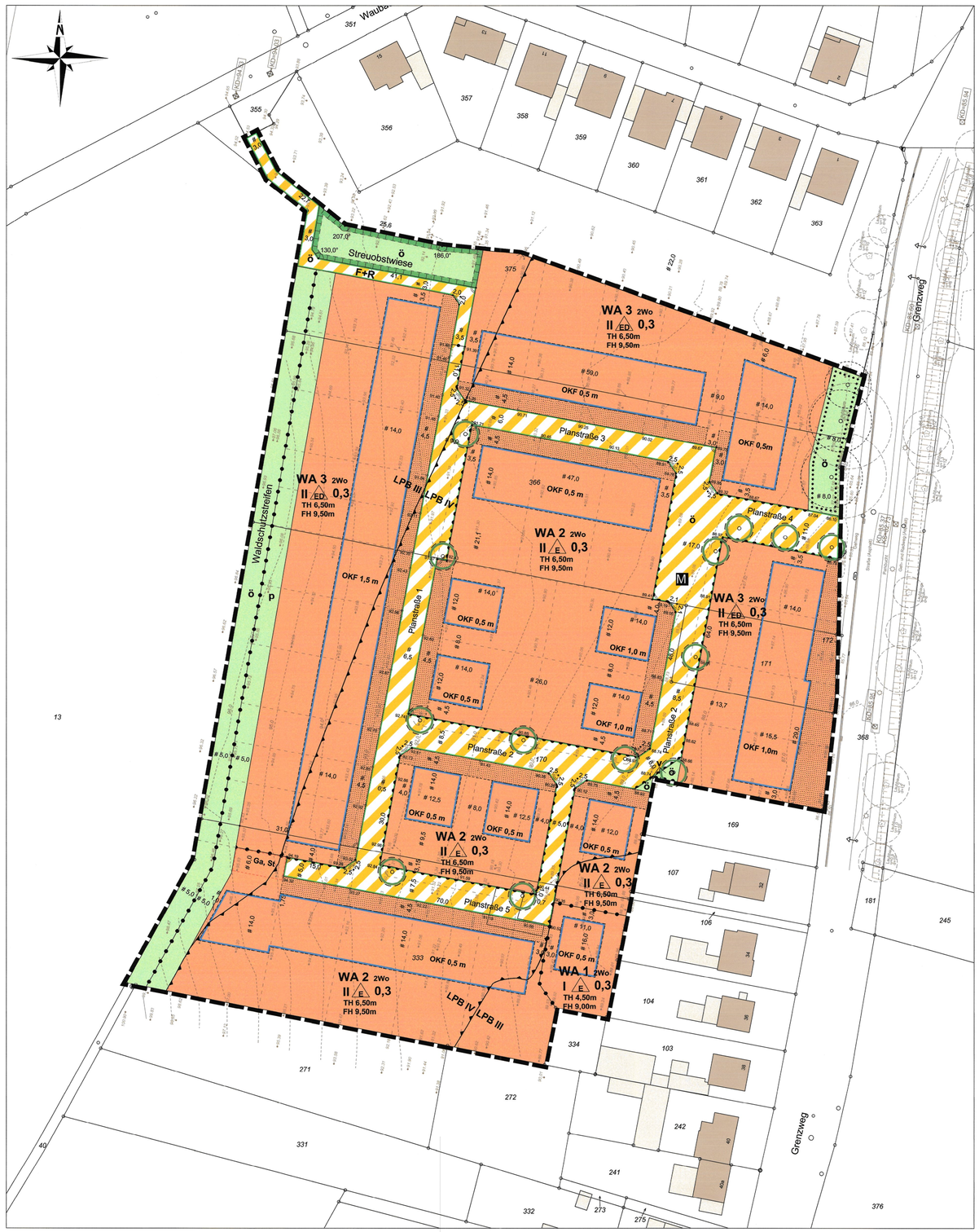



13

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

Baesweiler, den 09.10.2020

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt durch

Büro RaumPlan
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Aachen, den 09.10.2020

Der Planer

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 18.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.07.2020 bis 19.08.2020 gemäß § 1 und § 2 PlanSiG öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde am 08.10.2020 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 122 Mariental ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 26.03.2021 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 09.03.2021

Der Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A. Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
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)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhen und durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
Bezugshöhe der Traufe und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern festgesetzt ist. Bezugshöhe der OKF ist die Bordsteinoberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, von der die Zufahrt des Grundstücks erfolgt. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.
In den Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante heranzuziehen.

**2.2 Traufhöhe**
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

**2.3 Firsthöhe**
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erd geschosses und dem obersten Dachabschluss.
Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW sind.

**2.4 Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe $GH_1$ ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe $GH_1$ maximal bis zu 1,00 m überschreiten. Die Gebäudehöhe $GH_1$ gilt für Flachdächer und entspricht der in der Planzeichnung angegebenen Traufhöhe (TH).
Die Gebäudehöhe $GH_2$ ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung. Die Gebäudehöhe $GH_2$ gilt für Staffelgeschosse mit Flachdach, die nicht als Vollgeschoss gelten. Die Gebäudehöhe $GH_2$ entspricht der in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhe (FH).
Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe $GH_2$ um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

**3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Hintere Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Stellplätze, Carports und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden. Die Überschreitung durch Wintergärten und feste Überdachungen ist nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

**5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
In den als Vorgarten gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen, Abfallbehältern und nicht überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

**6. Stellplätze, Carports, und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

**6.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, und Garagen**
Generell sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätze und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig.

**6.2 Grenzabstände von Carports und Garagen**
Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

**7. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als jeweils 16 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

**8. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

**9. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

**9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 12 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x versetzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen und mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder niedrigwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen.

**9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**9.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen. Generell ist diese Grünfläche mit einer Bepflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder niedrigwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen.

**9.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind 5 hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste 2, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Obstbäumen bepflanzten Flächen sind mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

**9.5 Öffentliche Grünfläche ‚Waldschutzstreifen**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ‚Waldschutzstreifen' ist die Anlage eines Weges von 3,5 m Breite in wassergebundener Decke zulässig. Die nicht genutzten Flächen sind mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

**9.6 Private Grünfläche ‚Waldrand**
Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche sind generell ausgeschlossen.

**10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche III und IV) zu treffen. (siehe auch Abb. 1)

| erf. Klasse<br>Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze) | Lärmpegelbereich |
|---|---|
| bis 55 dB(A) | I |
| 60 dB(A) | II |
| 65 dB(A) | III |
| 70 dB(A) | IV |

*Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*

10.2 An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

10.3 Die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

**11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

**11.1 Dachformen**

11.1.1 Alle geneigten Dächer innerhalb der WA 1 bis WA 3 sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig.

11.1.2 Pultdächer sind generell ausgeschlossen. Flachdächer sind generell zulässig.

11.1.3 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

11.1.4 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Traufl änge nicht überschreiten.

11.1.5 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m erhalten.

11.1.6 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, wenn sie mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

**11.2 Baukörpergestaltung**
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufe und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung sowie eine einheitliche Gestaltung der Fassaden in Form von Farbgebung und Material einzuhalten.

**11.3 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.

**11.4 Vorgartenbereich**
Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 45 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen und unversiegelt zu belassen. Eine Schotterung der Vorgartenbereiche ist unzulässig.

**11.5 Freiflächengestaltung**
11.5.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

11.5.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

11.5.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

**11.6 Bezugshöhen für Abstandsflächen**
Für die Ermittlung der Abstandsflächen sind die tatsächlichen Höhen des Urgeländes heranzuziehen.

**B. Hinweise**

**1. Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte'.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

**2. Bergbau**
Das Plangebiet liegt über auf Steinkohle und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der Carolus Magnus GmbH, Geilenkirchen.
Im Bereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

**3. Grundwasserspiegel**
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.
Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

**4. Stellplatznachweis**
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

**5. Bodendenkmäler**
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Übach-Palenberg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX:02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**6. 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.

**7. Schadensersatzverzicht**
Für das südlich gelegene WA 2 und das westlich gelegene WA 3, deren überbaubare Flächen oder zulässige Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 35,00 Meter vom angrenzenden Waldrand liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des zukünftigen Grundstückseigentümers bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung der zukünftigen Grundstückbesitzer grundbuchrechtlich gesichert.

**8. Außenbeleuchtung**
Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht kann durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden.

**9. Ausgleich**
Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise beanspruchte Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 109 ‚Waubacher Weg, Flurstück 375 u. 366 teilweise, Flur 34, Gemarkung Übach-Palenberg, wird auf dem Flurstück 331, Flur 34, Gemarkung Übach-Palenberg, ersetzt.
Das Defizit in Höhe von 1.661 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Übach-Palenberg gleichwertig ersetzt.

**10. Boden**
Das gesamte Plangebiet weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unter-schiedlichen Setzungen reagieren können.

**11. Recyclingbaustoffe und Geothermie**
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.
Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**C. Pflanzlisten**

**Pflanzliste 1.1 Straßenbäume**
*Acer platanoides ‚Crimson King'*
*Acer platanoides ‚Deborah'*
*Acer rubrum Autumn Flame'*
*Acer truncatum ‚Pacific Sunset*
*Carpinus bululus ‚Fastigiata'*
*Crataegus lavallei ‚Carrierei'*
*Fraxinus ornus*
*Liquidambar styraciflua ‚Paarl'*
*Prunus padus ‚Tieflurt'*
*Prunus serrulata Royal Burgundy*
*Prunus schmittii*
*Pyrus calleryana ‚Chanticleer'*
*Tilia cordata ‚Rancho'*
*Ulmus-Hybride ‚Lobel'*
Rotblättiger Spitzahorn Crimson King'
Spitz-Ahorn Deborah'
Rot-Ahorn Autumn Flame'
Ahorn-Hybride ‚Pacific Sunset
Säulen-Hainbuche
Aphel-Dorn
Blumen-Esche
Amberbaum Paarl'
Schmale Traubenkirsche
Rotlaubige Nelken-Kirsche
Spiegel-Rinden-Kirsche
Stadt Birne
Winter-Linde ‚Rancho
Schmalkronige Stadt-Ulme Lobel'

**Pflanzliste 1.2 Unterpflanzungen**
Lonicera nitida ‚Maigrün'
Größe 30 40 cm, 7 Stück / m²
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz'
Größe 30 40 cm, 7 Stück / m²
Heckenmyrte, Topfballen;
Immergrüne Kriechmispel, Topfballen;

**Pflanzliste 2 Obstbäume**
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterambur
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Büttners Roter Knorpel
Kassins Frühe
Morellenfeuer
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelungen werden bei der Stadt Übach-Palenberg bereit gehalten.

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z.Zt. gültigen Fassung; 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung; Bekanntmachungsverordnung NRW (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 ( BGBl. I S. 3786) in der z.Zt. gültigen Fassung; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW S. 193); Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

# PLANZEICHEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

| | | | |
|---|---|---|---|
| WA 1-3 | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | 2 Wo | Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude |

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0,3 | max. Grundflächenzahl (GRZ) | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH 7,00 m | Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über OKF | FH 10,00 m | Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über OKF |
| OKF 0,5 m | Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Bezugshöhe | | |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Baugrenze | E | nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | | |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | Straßenbegrenzungslinie |
| F+R | Zweckbestimmung Fuß-/Radwege | M | Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | | |

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | | | |
|---|---|---|---|
| ö | Öffentliche Grünfläche | p | Private Grünfläche |
| v | Zweckbestimmung Verkehrsgrün | | |

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | |
| | Vorschlag Anpflanzung Baum | | Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Abgrenzung der Flächen bei denen Vorkehrungen gegen Schienen- u. Straßenverkehrslärm erforderlich sind | LPB III | Lärmpegelbereiche Innenseitenlänge 7,5 m (vgl. textl. Festsetzungen) |

**Sonstige Planzeichen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Vorschlag Flächenunterteilung | | Vorgartenbereich innerhalb des WA |
| 88,97 | Höhenpunkt der Bordsteinoberkanten der endausgebauten Verkehrsfläche in NHN | Ga, St | Fläche für Garagen und Stellplätze |

**Bestandsangaben und Kartensignaturen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 500 | Flurstückgrenzen | 499 | Flurstücksnummern |
| | Hauptgebäude | | Nebengebäude |
| 90,0 | Höhenlinie | | |

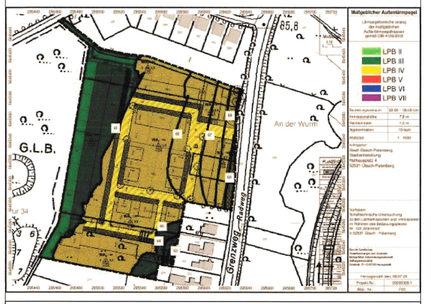
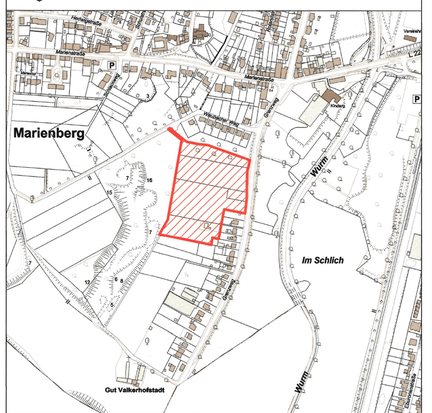



Abb. 1 Maßgeblicher Außenlärmpegel - Zuordnung auf die Größe "Lärmpegelbereich" siehe textl. Festsetzungen unter A 10.

Stadt Übach-Palenberg




Auszug aus der Amtlichen Basiskarte (Maßstab 1:10.000)
© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg

# Bebauungsplan Nr. 122 -Mariental-

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13b BauGB

M 1:500

0 10 20 40 60 80 100 m

Stand: 08.09.2020