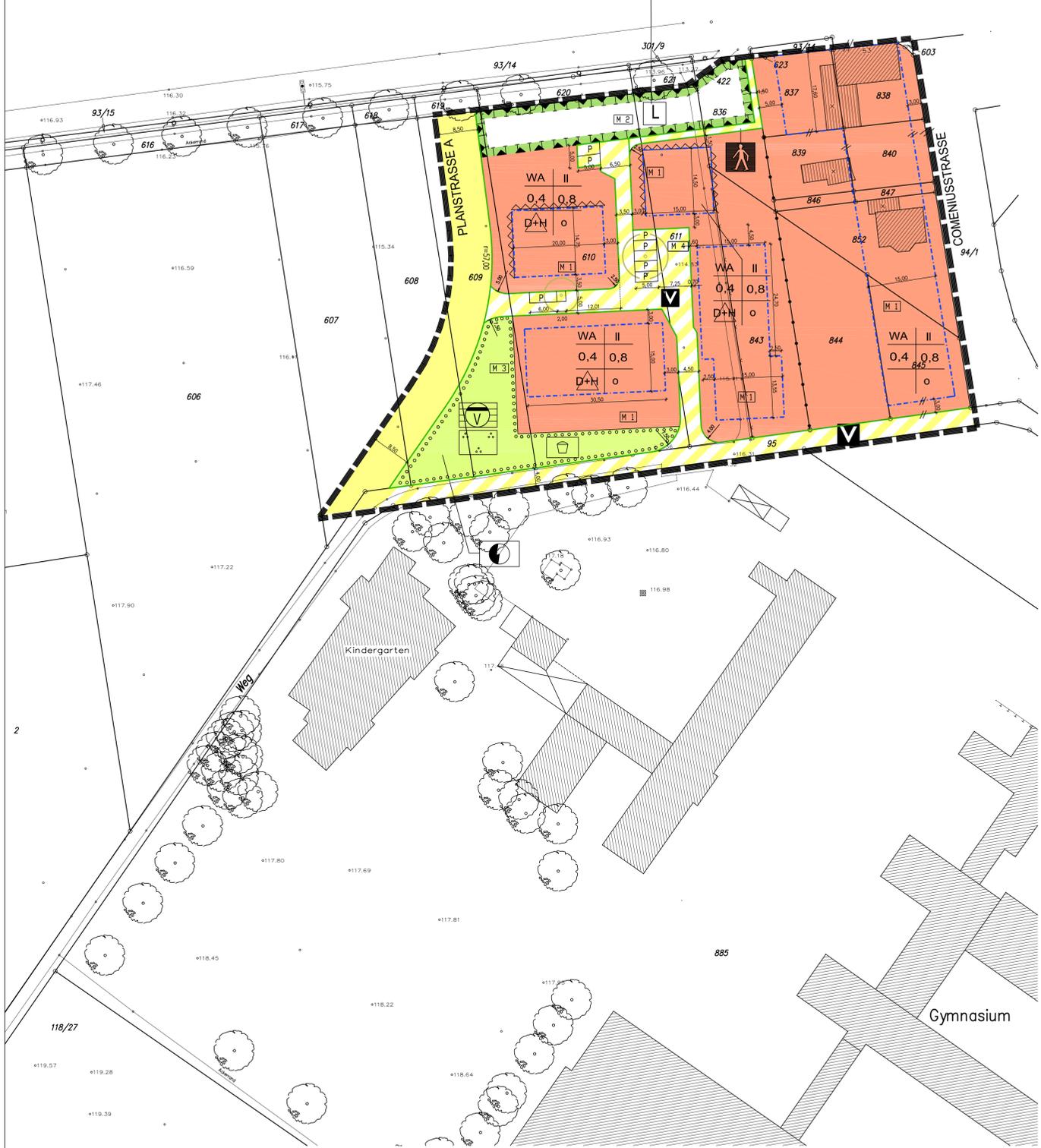


Lärmschutzmaßnahme : Höhe der Maßnahme $\geq 2.50m$ über Oberkante Maastrichter Straße



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEIL A**
- Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse : II als Höchstmaß
 - Bauweise
Im Plangebiet ist eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen in den mit $\Delta+H$ gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss mit dem erforderlichen Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches II, nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), ausgebildet werden. Gegebenenfalls ist eine schallgedämmte Luftzuführung notwendig. Alle anderen Außenbauteile befinden sich im Lärmpegelbereich I bzw. II.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dachgärten
Dachgärten dürfen in ihrer Breite 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten.
- Drempel und Firsthöhe
Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel nicht zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Die Bezugshöhe ist die fertige Straßenhöhe.

TEIL B

- GEWÄ § 9 (1) NR. 14 BAUGB**
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz zu versickern.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer zentralen Versickerungsmulde zuzuführen. Eine Nutzung des Regenwassers in Haus und Garten ist möglich.
Die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze sind als wasserdurchlässige Decken (Schotter, Schotterrasen und Rasengittersteine) oder als Plasterbeläge mit mindestens 1 cm breiten Fugen zu erstellen.
- GEWÄ § 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUGB**
 - Bei Abgrenzung der Privatgrundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum, mit Ausnahme von Hauszugang und Garagenzufahrt, Schnitthecken von 0,8 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzen können Hortensie (*Hydrangea*), Weibdom (*Crotaegus monogyna*, *C. laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) verwendet werden.
 - In dem als "Tische für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Bereich, parallel zur Maastrichter Straße, sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m heimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Artenliste in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Bestandteil des Verfahrens ist, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - In dem als öffentliche Grünfläche/Versickerung festgesetzten Bereich östlich der geplanten Hauptverkehrsstraße (Planstraße A) am südwestlichen Rand des Plangebietes sind – soweit es die Nutzung "Versickerung" zuläßt – in einem Raster von 1,5 x 1,5 m heimische Laubbäume und Sträucher, ansonsten Einzelebäume entsprechend der Artenliste in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Bestandteil des Verfahrens ist, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Im öffentlichen Straßenraum ist im Plangebiet mindestens ein heimischer Laubbau 1. Größenordnung entsprechend der Artenliste in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Bestandteil des Verfahrens ist, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Die zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen werden auf einer Fläche von 1,1 ha an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert.
- In der als "Tische für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten 1,1 ha großen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m heimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Artenliste in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Bestandteil des Verfahrens ist, zu pflanzen und zu unterhalten.
- Alle festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode oder nach Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen. Die Bepflanzungen sind lichte-recht anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Natürlicher Zustand des Bestandes ist durch Neupflanzung mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen. Bei der Auswahl des Pflanzmaterials (im Plangebiet und in der Ausgleichsfläche) sind folgende Vorgaben zu beachten:
- Als Einzelebäume sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen.
 - Als Bäume innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind Heister, 2 x verschult, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen.
 - Als Sträucher innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind Pflanzen mit 3 - 5 Trieben, verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.
- Innere der Flächen mit Pflanzbindung werden Heister und Sträucher mit einem Abstand von 1,5 m gepflanzt (Raster von 1,5 x 1,5 m (= 2,25 qm je Pflanze)). Die Sträucher sind in Gruppen von 3, 7, 9 oder 11 Stück einer Art zu pflanzen. Pro angelegene 100 qm der Fläche mit Pflanzbindung sind 2 bis 3 Heister zu pflanzen.

GEEIGNETE BÄUME UND STRÄUCHER FÜR PFLANZMAßNAHMEN

BÄUME 1. ORDNUNG	
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

BÄUME 2. ORDNUNG	
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Schweide	Salix caprea
Wildbirne	Pyrus communis
Wildpappel	Malus sylvestris
Sandbirke	Betula pendula
Hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (nur in Gärten)	

STRÄUCHER	
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Faulbaum	Fraxinus alnus
Hassel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Röter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wasser- Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stechpalm	Ilex aquifolium

STRÄUCHER

BODEN - UND GEWÄSSERSCHUTZ (GEWÄ § 9 ABS.1 , NR.20 BAUGB)	
1. Der betriebl. Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 19515 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsfläche wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.	
2. Aus dem Bereich der befestigten Flächen, die nicht Dachflächen sind (Hoffflächen, Terrassen, Garagenzufahrten), dürfen keine Schmutzwässer in das Versickerungsbecken eingeleitet werden. Jegliche Reinigungen, bei denen Schmutzwasser anfällt – auch wenn kein Reinigungsmittel verwendet wird – , sind verboten.	

KENNZEICHNUNG

- Flächen für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB) : Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

HINWEISE

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenebene 2 nach DIN 4149
- Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkung infolge Absenkung des Grundwasser - spiegels beim Abbau von Braunkohle.
- Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auf - tretende archaische 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 Landesamt, Amt für Boden und Denkmalpflege unmittelbar zu melden.

Katasterstand: Oktober 1999

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE; BAUGRENZE**
- $\Delta+H$ nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
 - o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Öffentlicher Stellplatz

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Regenwasserversickerung
 - Transformator

- GRÜNFLÄCHEN**
- Parkanlage
 - Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Lärmschutzwall)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- Anpflanzen: Bäume

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes; Höhe der Maßnahme $\geq 2,50m$ über Oberkante Maastrichter Straße
 - Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Nachrichtliche Eintragung
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Nebengebäude

Es wird bescheinigt, daß die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.

Alsdorf, den 02.12.1999

gez. Bedarf

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch das Planungsbüro Prof.Kühn*, Prof.Meurer, Dipl.Ing. Danke Johanniterstrasse 17 52064 Aachen

Aachen, den 04.09.2000

gez. Danke

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 09.02.1999 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Wohnpark Rimburg 3 - beschlossen.

Übach-Palenberg, den 18.09.2000

gez. Schmitz-Kröll (Bürgermeister)

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:
a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am 10.03.1999 und anschließender Auslegung des Planes für 2 Wochen.
b) Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 31.03.1999 und 19.04.1999

Übach-Palenberg, den 18.09.2000

gez. Schmitz-Kröll (Bürgermeister)

Offenlage:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.07.1999 bis einschl. 20.08.1999 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 29.06.1999 von der Offenlage benachrichtigt.

Übach-Palenberg, den 18.09.2000

gez. Schmitz-Kröll (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 Wohnpark Rimburg 3 wurde am 02.11.1999 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 18.09.2000

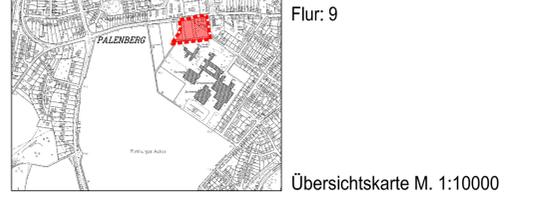
gez. Schmitz-Kröll (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Übach-Palenberg, 2. Jahrgang, als Satzung am 02.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 18.09.2000

gez. Schmitz-Kröll (Bürgermeister)

STADT ÜBACH - PALENBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 102 Wohnpark Rimburg 3 M 1 : 500



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch i.d.F.d.Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauGB) - Par.7 der Gemeindeordnung NW (GV NW) i.d.F.d.Bekanntmachung vom 14.07.1994
- BauNutzungsVO i.d.F.d.Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S.1195)
- Planzeichen-VO (BauNutzungsVO) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 S.58)
- Par.86 der Bauordnung NW (BauONW) i.d.F.d.Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S.82)
- berichtig 12.10.1995 (GV NW S.882)