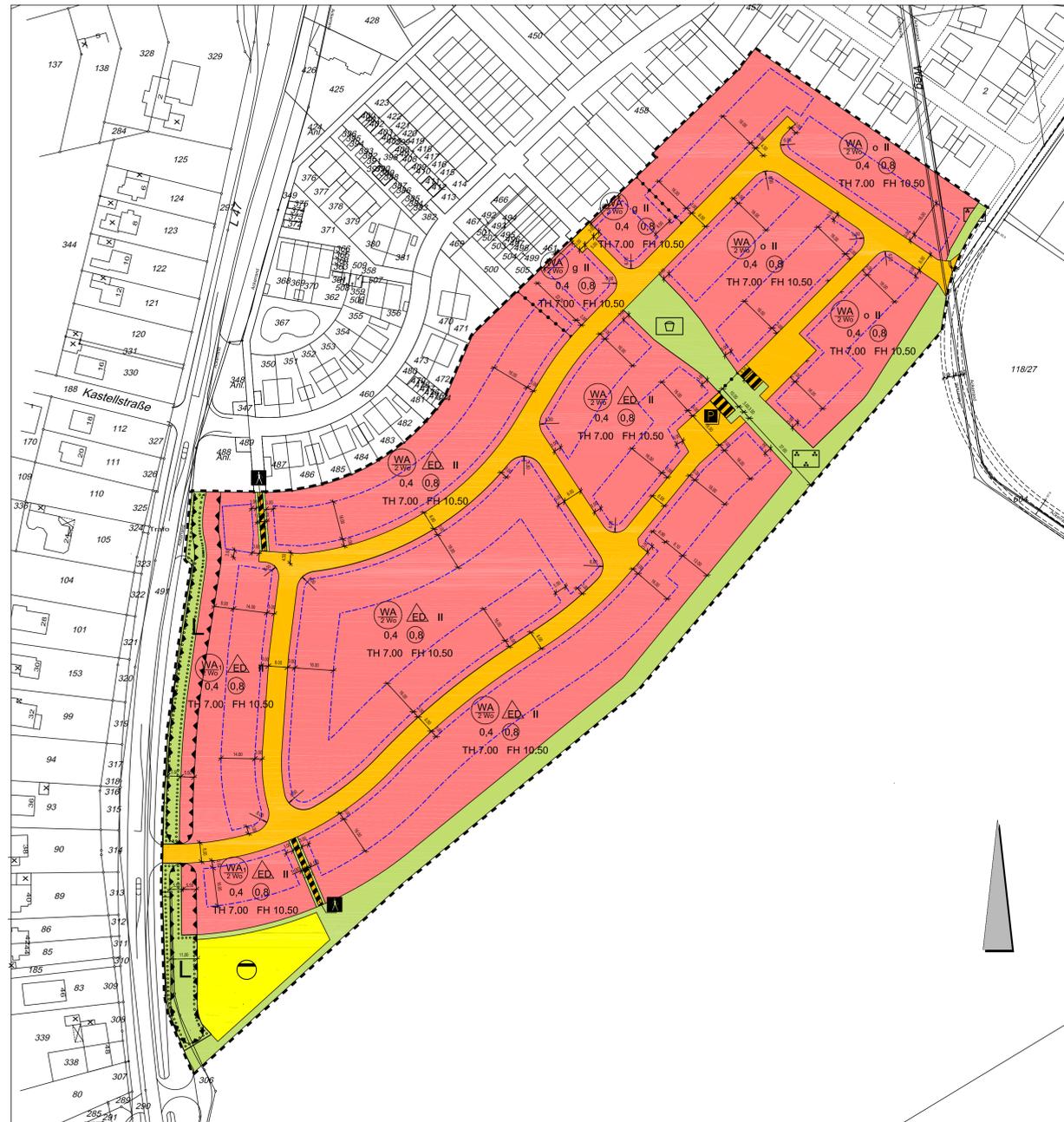


Stadt Übach - Palenberg Bbauungsplan Nr. 104 - Wohnpark Rimbürg 5 -



Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA I mit erhöhten Immissionen aus Verkehrslärm (Landstraße 47) sind bei den neu zu errichtenden Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) notwendig. Für Fassaden und Dächer der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Ausrichtung ist ein Schalldämmmaß von 35 dB gem. LFB III DIN 4109 erforderlich. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss wird zusätzlich ein passiver Lärmschutz (schalldämmte Lüftungseinrichtungen bzw. lärmgeschützte Grundrisse ohne - für eine Belüftung - notwendige Fenster zu den Straßenseiten) empfohlen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist aus besonderen städtebaulichen Gründen auf zwei begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)
TH 7,00 Traufhöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite als Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
FH 10,50 Firsthöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
Untere Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten endausgebauten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausgruppen darf höchstens 50 m betragen.
 Im Bbauungsplan können Flächen festgesetzt werden, in denen nur zwei Hausformen zulässig sind.
g Geschlossene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 3,00 m ist innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze, zulässig. Zwischen den Garagen/Carports und öffentlichen Straßenverkehrsflächen muss ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Vor jeder Garage/Carport muss ein Stauraum von mind. 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden (vorgelagerte Stellplätze).

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als öffentliche Stellplätze
 Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als öffentliche Fußwege

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Zweckbestimmung: Versickerungsbecken Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 51 a LWG zu versickern. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist über das Trennsystem dem zentralen Versickerungsbecken zuzuführen.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Lärmschutzwall) sind auf einer Fläche von mind. 500 m² Gehölze I., II. und III. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind durch Aussaat mit Landschaftsrasen RSM 712 langfristig zu Wildkrautflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd dieser Flächen ist nur einmal pro Jahr zulässig.
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf einer Fläche von mindestens 1.815 m² sind Gehölze I., II. und III. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind durch Aussaat mit Landschaftsrasen RSM 712 einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich zulässig.

Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Flächen des Versickerungsbeckens sind mit Landschaftsrasen RSM 712 einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich zulässig.
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 74 Straßenbäume zu pflanzen. Bei einem Regelquerschnitt der Straßenverkehrsflächen von 8,00 m sind Bäume I. Ordnung und bei 6,50 m sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Künne beim Endausbau der Straßen aus konzeptionellen Gründen nicht die gesamte Anzahl der Bäume angepflanzt werden, so ist die Differenz des Ausgleiches insgesamt auf anderen öffentlichen Grünflächen herzustellen.
Pflanzenabstand und Pflanzengröße
Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzenabstand 1,5 m. Bäume I. Ordnung sind im Abstand von mind. 6 m und Bäume II. Ordnung von mind. 4 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 cm (alt); leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm) und bei Bäumen SB 3 x v.m.B. 14 - 16 cm (Straßenbäume Hst. 3 x v.m.B. 18 - 20 cm). Bei Bäumen (Forstware) 2 x v. o. B. 80 - 120.
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes zu beachten.

Pflege
Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:
Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Fleckhecken und Gehölzsträucher sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um Überalterung vor zu beugen.
Wildkrautflächen sind 1 x jährlich und Hochstaudenflure max. alle 2 - 3 Jahre einmal zu mähen. Extensivwiesen sind 1 - 2 x jährlich zu mähen. Bei hoher Dominanz von Brennessel oder Distel sowie Neophytenbeständen wie Staudenköcherling, Bärenklau etc. ist ggf. häufiger zu mähen.

Straßenbäume		Gehölze II. Ordnung	
Acer campestre "Eriik"	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigata"	Säulenhainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde	Prunus avium	Hainbuche Vogelkirsche
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Straßenbäume (großkronig)		Gehölze III. Ordnung	
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Platanus acerifolia	Platane	Corylus avellana	Hasel
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
		Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Gehölze I. Ordnung		Buche	
Fagus sylvatica	Stieleiche	Hedera helix	Efeu
quercus robur	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Tilia cordata		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hunderose
		Salix caprea	Salweide

8. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zweckbestimmung aktiver Lärmschutz: Innerhalb der festgesetzten Flächen ist nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung Nr. GKI02/01/BPA/53 ein mindestens 3,50 m über Straßenniveau (L 47) gelegener Lärmschutz zu errichten.
 Fassaden und Dächer, die zu der Linie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgerichtet sind müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 35 dB gem. LFB III, DIN 4109 aufweisen. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss wird zusätzlich ein passiver Lärmschutz (schalldämmte Lüftungseinrichtungen bzw. lärmgeschützte Grundrisse ohne - für eine Belüftung - notwendige Fenster zu dem Straßenseiten) empfohlen.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 15 BauGB, soweit diese nicht schon durch die Nutzung, z.B. für Grünflächen, erkennbar sind. Auch die öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 bs. 4 BauNVO

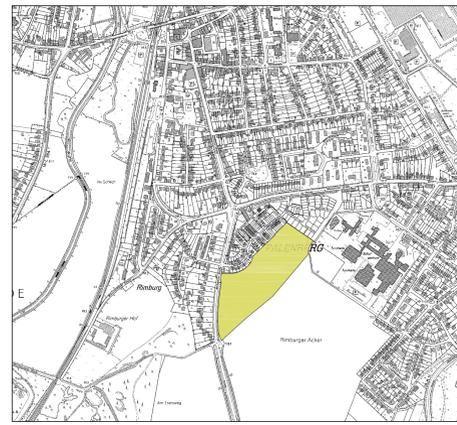
Dachgauben
Dachgauben dürfen in ihrer Breite 2/3 der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Bei zwei Vollgeschossen sind Dachgauben nicht zulässig.
Drempel
Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel nicht zulässig.

10. Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bbauungsplans geht der Bergbau um.

11. Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkung infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
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 Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 20.06.1989) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, 53115 Bonn, Endericher Straße 133, unmittelbar zu melden.



Übersichtsplan M. 1:10000

Übereinstimmungsvermerk
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV) entspricht.
Absdorf, den
gez. Bedarf
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Übach -Palenberg hat in der Sitzung vom 13.11.01 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bbauungsplans Nr. 104 - Rimbürg 5 - beschlossen.
Übach - Palenberg, den 03.12.2002
gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Beteiligungsverfahren
a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgerversammlung am 20.03.02 und anschließend dem Aushängen des Planes für zwei Wochen.
b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 26.03.2002.
Übach - Palenberg, den 03.12.2002
gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bbauungsplans hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.08.2002 bis 13.09.2002 öffentlich ausgelegen.
Übach - Palenberg, den 03.12.2003
gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Der Entwurf des Bbauungsplans Nr. 104 - Rimbürg 5 - wurde am 12.11.2002 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Übach - Palenberg, den 03.12.2002
gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Dieser Bbauungsplan ist gem. § 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) in der zur Zeit geltenden Fassung durch ortsübliche Bekanntmachung vom 03.12.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Übach - Palenberg, den 03.12.2002
gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I. S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 10.06.2001 (BGBl. I. S. 137), zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 30)
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296), berichtigt am 01.05.2000 (GV NRW S. 439)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 668) GV NRW (2002) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1996 (GV NRW S. 882)
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Entwurf und Bearbeitung des Bbauungsplans erfolgten durch die

EBV Immobilien GmbH
Roemondor Str. 63
52134 Herzogenrath
Tel: 0240751473
Fax: 0240751397