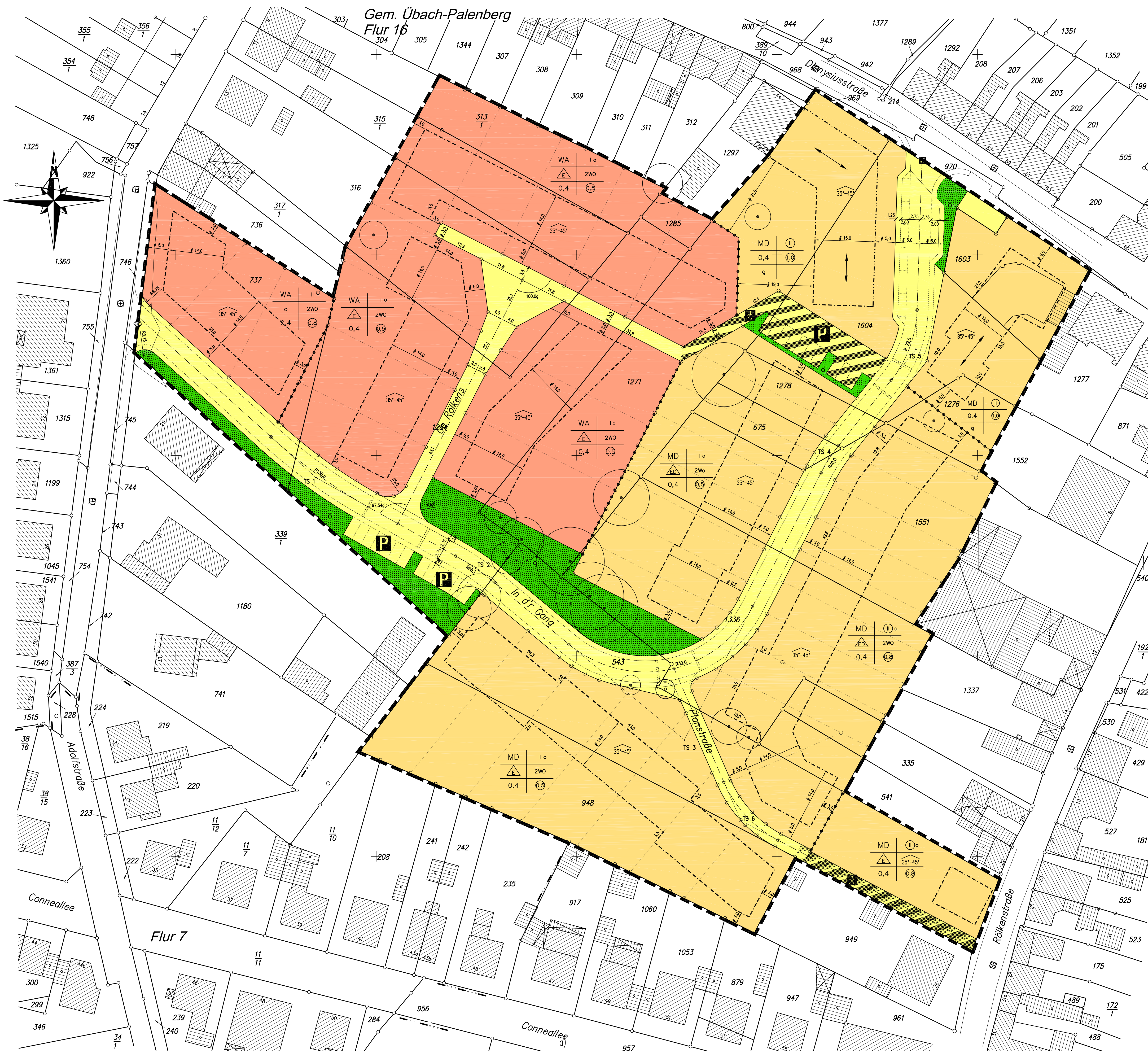




Rechtsgrundlagen :
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) , in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung – (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bekanntmachungsverordnung NW – BauverordnungsVO NW vom 07.04.1981 (GV NW S. 224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der z.Z. geltenden Fassung
- § 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1994 (GV NW S. 218), berichtigt 12.10.1995 (GV NW S. 882)

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan

Textliche Festsetzungen Teil A

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA (§ 4 BauVO))
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) ZH.5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben unzulässig, nämlich:
- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauVO)
Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 (2) BauVO zulässigen Nutzungen unzulässig, nämlich:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivhaltung
- Landmaschinenbetriebe
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauVO

1.3 Im Plangebiet sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sind auch Flachdächer zulässig.

1.4 Dachguben sind nur zulässig, wenn nachfolgende Maße eingehalten werden:
- Dachguben dürfen eine max. Anstieghöhe von 3,00 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den Guben darf 1,10 m nicht überschreiten.
- Dachguben müssen vom freistehenden Gebäu min. 1,50 m Abstand haben.

1.5 Dachanschlüsse sind nur zulässig, wenn die Dachflächen links und rechts des Anschlusses noch mind. 2,00 m breit sind.

1.6 Drempel (Kniestock) sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig

1.7 Stellplätze sind außerhalb der bebauten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

1.8 Garagen sind nur in den seitlichen Grenzabständen, auch außerhalb der Baufreier, zulässig. Die Hinterseite der Garagen wird durch die hintere Baugrenze festgelegt. Der Stauraum muß mindestens 3,0 m betragen.

1.9 Bei Doppelhäusern sind im Bereich der gemeinsamen Terrassen, Sichtschutzmauern bis 2,0 m Höhe und 4,50 m Länge zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 16 BauVO)

2.1 - Die Erdgeschossbodenhöhe darf max. 0,50 m über vorhandener Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie Mitte Wohngebäude, liegen.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den mit MD und WA ausgewiesenen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

3.0 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Eine zentrale und dezentrale Versickerung ist laut Gutachten nicht wirtschaftlich. Die Niederschlagswässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Ein Schutzversickerung ist nicht zulässig.

Vorhaben

1. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
2. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Erweichungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
3. Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die bauzuleitende Bauteile zu verpfählen, auftretende erdologische Bodenrutsche oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geodätischer Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 22.08.1989) dem Rheinischen Landesamt, Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden.
4. Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

LEGENDE	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der max. Vollgeschosse
II	Zahl der zwingenden Vollgeschosse
2 WO	Höchstzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
35°-45°	zulässige Dachneigung
→	Flurstücksgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)	
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
EA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baulinie
---	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
A	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünfläche öffentlich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	
•	Erhaltung: Bäume
o	Anpflanzung von Bäumen
	Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25)
Sonstige Planzeichen	
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO)
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
---	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude

Textliche Festsetzungen Teil B

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

1.1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen:
Von den 16 markierten Eichen und Eichen im Plangebiet können 15 erhalten bleiben. Sie stehen zukünftig sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Grundflächen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Grundstücke des Baumaßnahmen nach DIN 18020 zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.2 Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen:
Die öffentlichen Grünflächen (siehe Grünflächen): sind als Rosen- oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wahlweise können in den Randbereichen auch Strauchpflanzungen mit einheimischen Gehölzen erstellt werden.

1.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen:
Im äußeren Kurvenradius der Erdbebenzone, an der Einmündung des Fußweges (Verbindung zur Rinkenstraße), ist eine Kastanie der Art *Aesculus x cornus*, Söllstamm, 4x, auf extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 zu pflanzen.
Die Pflanzung der Strauchbäume soll als Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, erfolgen mit den Arten Esche, Winterlinde oder Haselbuche (alle Bäume der gleichen Art). Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.0 Kompensationsmaßnahmen in Privatgärten

2.1 Vorgärten
Definition:
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten seitlichen Verlängerung auf dem Grundstück und der Straße.
Maßnahmen:
Zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes sind die privaten Garagen und Carports mit je 3 Kletterpflanzen und Ranken zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die privaten Zwergbäume und Stellplätze sind aus wasserdrainierenden Deckschichten zu erstellen (Pflaster mit weiten Fugen, Rasengitter oder wasserdrainierende Beläge).
In jedem Vorgarten ist ein Baum zu pflanzen (Arten wahlweise Eberesche, Vogelkirsche oder Schwarzerle). Der Stammumfang muß mindestens 12-14 cm betragen, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Bepflanzung an der Adalstraße.
Die Vorgärten sind naturnah zu gestalten, entweder als Rasenfläche, Stauden- oder Strauchpflanzung. Nadelgehölze sowie exotische Gehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 Hausgärten
Definition:
Der Hausgarten ist die restlich unversiegelte Freifläche des Gesamtgrundstückes abzüglich des Vorgartens.
Maßnahmen:
Zum Ausgleich der Versiegelung durch den Hausbau ist in den privaten Hausgärten eine standortgerechte Baum- und Strauchpflanzung zu erstellen.
Die notwendige Flächengröße wird wie folgt berechnet:
Überbaute Grundfläche x 1,3 = Pflanzfläche. Mit dem Faktor 1,3 wird der zusätzliche Versiegelung durch nicht genehmigungspflichtige Flächenversiegelung, wie z.B. Terrassen, Rechnung getragen.
Die Pflanzfläche braucht nicht größer zu sein als 1/3 der gesamten Freifläche. Es ist eine standortgerechte Strauchpflanzung zu erstellen, mit Arten wie Hain, Hartriegel, Liguster, Weibchen, Schlehe, Pfaffenröhren, Faulbaum, Wildrose, Holunder, Schneeball und Strauchweiden. Blühende Ziersträucher wie z.B. Forsythie, Sommerflieder, Flieder oder Hortensien dürfen zugunsten werden, jedoch mit einer Anzahl von höchstens 1/3 der Gesamtanzahl. Die Pflanzgrößen betragen 60/100 cm, Pflanzabstand untereinander 1,5 m.
Wahlweise können auch entlang der Grundstücksgrenzen Schnitthecken der Arten Hainbuche, Liguster, Feldorn oder Weibchen angelegt werden, Pflanzabstand 0,4 m.
Die Schnitthecke kann mit 0,5 cm pro lhm. auf die Pflanzfläche angerechnet werden. Pro 50 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen. Dies kann ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum wie Ahorn, Vogelkirsche, Esche, Linde, Haselnuss, Rotbuche, Esche Bereiche sein. Die Obstbäume sollen als Hochstamm, die Laubbäume als Heister mit einer Höhe von 150/200 cm, Stammumfang oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang geformt werden.
Nadelgehölze sowie exotische Gehölze sind wie im Vorgarten nicht zugelassen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Als freiwillige Maßnahme wird der Einbau einer Zisterne im Garten vorgeschlagen, damit sauberes Dachwasser zur Beregnung des Hausgartens verwendet werden kann.

3.0 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes

3.1 Landschaftspflegerische Teilausgleichsfläche im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz als Sammelausgleichsfläche gem. § 8a, Abs. 1 Nr. 22 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB für unentgeltliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet. Dieser Fläche sind die privaten und öffentlichen Grundstücke im Plangebiet zugeordnet.
Ein Voller Ausgleich konnte im Plangebiet nicht erreicht werden. Es sind daher Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, die auf den dargestellten Flächen realisiert werden.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.	Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch das Stadt-entwicklungsamt der Stadt Übach-Palenberg.	Der Rat der Stadt hat in der Sitzung vom 19.10.1993 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" beschlossen.	Frühzeitiges Beteiligungsverfahren: a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am 02.02.1995 und anschließender Auslegung des Planes für 2 Wochen. b) Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 12.09.1995.
Als Dorf, den 26.03.2001	Übach-Palenberg, den 08.01.2002 Der Bürgermeister in Vertretung	Übach-Palenberg, den 08.01.2002	Übach-Palenberg, den 08.01.2002 Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Bedorf Öffentl. best. Verm. Ing.	gez. Schüssler Techn. Beigeordneter	gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	gez. Schüssler Techn. Beigeordneter
Offenlage: Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.03.1999 bis einschl. 08.04.1999 ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.03.1999 benachrichtigt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" wurde am 13.11.2001 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Der Bebauungsplan Nr. 53 "Dionysiusstraße" ist gemäß § 12 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 Jg. 5 vom 02.01.2002 als Sitzung am 03.01.2002 rechtsverbindlich geworden.	
Übach-Palenberg, den 08.01.2002 Der Bürgermeister in Vertretung	Übach-Palenberg, den 08.01.2002	Übach-Palenberg, den 08.01.2002	
gez. Schüssler Techn. Beigeordneter	gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	

