



**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), in der zur Zeit gültigen Fassung  
 - Verordnung über die Ausweisung der Baugelände und die Darstellung des Planmäßigen Flächennutzungsplans - (PlanVfV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.55)  
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 2003) in der zur Zeit gültigen Fassung  
 - Bekanntmachungverordnung NW - Bekanntmachung vom 07.04.1987 (GV NW S. 224)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BStBl. I S. 132), in der z.Z. geltenden Fassung  
 - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1994 (GV NW S. 218), berichtigt 12.10.1995 (GV NW S. 982)

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**  
 - diese nebenstehende Flächennutzungsplanung  
 - diese textlichen Festsetzungen  
 - ein landschaftspflegerischer Begeleitungsplan

**Textliche Festsetzungen Teil A**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) Ziff.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verfahren unzulässig, nämlich:  
 - Terrassen
  - Dachgärten (MD) (§ 5 BauNVO)  
 Im Dachgarten (MD) sind die gem. § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig, nämlich:  
 - Gartenbühnen  
 - Terrassen  
 - Verkaufsstellen Betriebe mit Intensivkühlung  
 - Landmaschinenbetriebe  
 - Vergärungsstellen im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
  - Im Plangebiet sind sonstige Vorschriften für überdeckte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch nachfolgender zulässig:  
 - Dachgaragen sind nur zulässig, wenn nachfolgende Maße eingehalten werden:  
 - Dachgaragen dürfen eine max. Ausdehnung von 3,00 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den Gassen darf 1,10 m nicht unterschreiten  
 - Dachgaragen müssen vom feststehenden Gelände mind. 1,50 m Abstand haben.  
 - Dachterrasse sind nur zulässig, wenn die Dachflächen links und rechts des Einbaubereichs nach mind. 2,00 m breit sind.  
 - 1.6. Dampfen (Klimaschutz) 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 Grenzstreifen, auch außerhalb der Baufreier, zulässig. Die Rückseite der Garagen darf die hintere verbleibende Baugrenze nicht überschreiten. Der Stauraum muß mindestens 5,0 m betragen.  
 - 1.9. Bei Doppelhäusern sind im Bereich der gemeinsamen Terrassen, Sitzschuldbereich bis 2,0 m Höhe und 4,50 m Länge zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 16 BauNVO)**
  - Für die baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsgebietes wird festgesetzt, dass gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Trauf- und Firsthöhen über angrenzender Straßenverkehrsfläche, für zweigeschossige Bebauung nicht überschritten werden dürfen:  
 Traufhöhe: 4,50 m  
 Firsthöhe: 10,00 m  
 Als Oberkante der Traufe gilt der Streifenrand der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachstuhl- oder im Falle von Innenliegenden Rinnen bis zum oberen Abschluss der Wand im Dachgeschoß mit zweigeschossiger Bauweise sind außerdem Dachgärten und eigenständige Wahngebäude unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für die Grundstücke der Wohnkernbereiche bereits des Umkreisbereiches der Straße "In d. d. Gang" in der Conneallee.
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über vorhandener Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, nicht überschritten werden.
  - 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.
  - An den mit WA ausgewiesenen Flächen sind nur 1-geschossige Anbauten mit einer Anbauhöhe im vorhandenen Wohnhaus von 3,00 m ab OK Erdgeschoss zulässig. Sie sind als Fußsoll auszuführen. Die Anbauten sind aus lichtdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Belegung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Eine zentrale und dezentrale Versickerung ist laut Gebührenrichtlinien wirtschaftlich. Die Niederschlagswasser sind dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen. Ein Einzelfilter ist nicht zulässig.

**LEGENDE**

<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)</b>	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)</b>	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
	0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
	II Zahl der max. Vollgeschosse
	11 Zahl der zugehörigen Vollgeschosse
	2 WD Höchstzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	35°-45° zulässige Dachneigung
	↔ Frischfrischung
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)</b>	o Offene Bauweise
	g Geschlossene Bauweise
	△ nur Einzelhäuser zulässig
	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	— Baulinie
	— Baugrenze
	▨ Erweiterungsfächen der 2. (vereinfachten) Änderung
<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	☑ Verkehrsberuhigter Bereich
	P Öffentliche Parkfläche
	▨ Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	■ Grünfläche öffentlich
	● Erhaltung: Bäume
	○ Anpflanzung von Bäumen
	■ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>Bestandsangaben und Kartensignaturen</b>	— Flurstücksgrenze
	23 Flurstücknummer
	▨ Hauptgebäude mit Hausnummer
	▨ Nebengebäude

**Textliche Festsetzungen Teil B**

- Planungen - Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB) (s. landschaftspflegerischer Begeleitungsplan)**
  - Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen:  
 Von den 16 markierten Eichen und Eichen im Plangebiet können 11 erhalten bleiben. Sie stellen zukünftig sowohl als prägendes als auch auf öffentlichen Grünflächen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Grundrisse des Baumschutzes nach DIN 18920 zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
  - Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen:  
 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Grünflächen) sind als Rosen- oder Weidenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weidenfläche können in den Randbereichen auch Strauchpflanzungen mit einheimischen Gehölzen erstellt werden.
  - Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen:  
 Im südlichen Kurvenbereich der Einbahnstraße, an der Einmündung des Fußwegs (Verbindung zur Rollenstraße), ist eine Kastanie der Art *Castanea sativa* zu pflanzen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Grundrisse des Baumschutzes nach DIN 18920 zu beachten. Die Pflanzung der Kastanie ist als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, erfolgen mit 50% Eiche, Weidenrösche oder Hainbuche (die Bäume der gleichen Art). Seltene Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
  - Empfohlene Anpflanzungen auf Privatflächen**
    - Anpflanzung eines Baumes (z.B. Hainbuche, Eberesche oder Schwarzerei) in den Vorgärten und naturnahe Gestaltung der Vorgärten als Rosen-, Blüten- oder Strauchpflanzung
    - Anlage von Sichthecken der Arten Hainbuche, Feldahorn, Liguster oder Weiden entlang der Grundstücksgrenzen der Hausgärten und Anpflanzung eines heimischen Obstbaums wie Eberesche, Ahorn, Esche, Linde, Hainbuche, Rösche oder Hainbuche
    - Auf die Anpflanzung essbarer Getreide und Nadelgehölze sollte verzichtet werden.
  - Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes**  
 Der erforderliche externe Ausgleich wird auf städtischen Ackerflächen als Feldgehölz in einer Größenordnung von 0,9 ha voluminös realisiert.

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 00.00.2003 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 der 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" beschlossen.	Beteiligungsverfahren: a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bekanntmachung am 00.00.2003 und öffentlicher Auslegung vom 00.00.2003 bis 07.03.2002. b) Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 07.03.2002.	Beschluss als Sitzung Der Entwurf der 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" wurde am 14.05.2002 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Inkrafttreten Die 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" durch öffentlichlicher Bekanntmachung vom 00.00.2003 als Sitzung am 00.00.2003 rechtsverbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	Übach-Palenberg, den gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	Übach-Palenberg, den gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	Übach-Palenberg, den gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister

**Stadt Übach-Palenberg**

**Bebauungsplan Nr. 53**  
 2. (vereinfachte) Änderung  
 Dionysiusstraße

1: 500

Katasterstand: 21. Januar 1998

Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
 Verfügbare mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Heinsberg  
 vom 02.07.1997 Nr. 3 (Waldkarte 1:5000)