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).

Übach-Palenberg , den 03.01.2008

gez. Cebulla
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurfsverfasser

H. u R. HANSEN
DIPL.-INGENIEURE ARCHITEKTEN
AM TOWERING 23 52531 ÜBACH-PALENBERG
Tel.: 02451-4007 Fax: 02451-4008
E-Mail: ralf.hansen-architekt@t-online.de

gez. R. Hansen
H. & R. HANSEN

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung vom 19.06.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 98 -Wurmbenden- beschlossen.

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 10.08.2007 bis 11.09.2007 durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 14.08.2007 bis 17.09.2007 beteiligt.

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, dem Umweltbericht und den eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.10.2007 bis 12.11.2007 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2007 gem. § 3 (2) BauGB unterrichtet.

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 -Wurmbenden- wurde am 11.12.2007 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 02.01.2008 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Schmitz-Kröll
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen Teil A

1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen "1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Bau GB

Im Ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz muß durch eine ausreichend große Zufahrt (mind. 5,00 m) vor einer Garage nachgewiesen werden.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon ist der 2. Stellplatz der vor der Garage nachgewiesen werden muss.

4.Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Gartenschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15,00 qm Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30,00 qm Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6,00 qm Grundfläche sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 6.

5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte der Erschließungsseite des Wohnhauses.
Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen der Traufe und des Firstes sind Höchstwerte. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNV

6.1 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten
Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit der Signatur "Vorgarten" gekennzeichnet sind Vorgartenbereiche sind. Gem. § 23 (5) BauNV sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind ausgeschlossen.

6.2 Begrünung von Vorgärten
Die Vorgartenbereiche sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu mind. 50% der Fläche zu bepflanzen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316)
- 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 (SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 07.04.1981 (GV NW S. 224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL.I S. 132), in der z. Z. geltenden Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), zuletzt berichtigt am 12.12.2006 (GV NW S. 615)

LEGENDE

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der max. Vollgeschosse
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich für Fussgänger und Landwirtschaftlichen Verkehr 1) Fussgänger + Radfahrer, 2) Landwirtschaftlicher Verkehr
- P — öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abfall (Mülltonnenstellplatz)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — öffentliche Grünflächen
- P — private Grünflächen
- V — Bereich für Vorgärten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächenumgrenzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher
- Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- L — Landschaftsschutzgebiet

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Die dargestellte Waldfläche entspricht der Festsetzung 2.4.61 des Landschaftsplanes Teverener Heide I / II. und ist entsprechend anzulegen. Die Umsetzung erfolgt nach Erwerb der Fläche durch die öffentliche Hand. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zulässig. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- 23 — Flurstücksnummer
- 23 — Hauptgebäude
- X — Nebengebäude

Textliche Festsetzungen Teil B

Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Die Maßnahmen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Maßnahme 1 - Bepflanzung von Grünlandflächen mit Obstbäumen zur Entwicklung von Streuobstwiesen. M1

Auf den in Karte 2 bzw. Karte 3 (LBP) bezeichneten Flächen sind insgesamt 50 Stück Obstbäume in Abständen von 10 bis 15 m zu Pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3 XV, Stammumfang 14 - 16 cm; Verankerung 3-Bock; Verbissschutz;

Obstbaumauswahl:

Apfel: Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Roter Boskopp, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm

Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Vereinsdechantsbirne, Gute Graue, Frühe von Trevoux, Gräfin von Paris

Pflaume: Hauszwetsche, Ortenauer, Wangenheimer

Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Frühe Rote Meckenheimer

Nuss: Walnuss (Junglans Regia),

Esskastanie: Marone (Castanea sativa)

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Nutzung, Pflege und Erhaltung der Bäume obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. übertragen dem Pächter der Grünlandflächen.

Maßnahme 2 - Erhalt von Heckenelementen M 2

Die vorhandene Weißdornhecke im Bereich der Grünlandflächen, einschließlich durchwachsener Einzelbäume, ist, soweit nicht von den Baugrundstücken betroffen, zu erhalten und Artgerecht zu pflegen. Jährlich ist bis zum 1. März ein Heckenschnitt während der Winteruhe durchzuführen. Abgängige Heckensträucher sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Hecke obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. übertragen dem Pächter der Grünlandflächen.

Maßnahme 3 - Rahmenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Erhalt von Baumhecken M 3

(Ergänzung der Baumhecke zwischen der Bebauung und der Strasse "In der Schley")
Auf 4 Teilflächen von insgesamt 340 qm sind 7 Bäume und 160 Sträucher heimischer / bodenständiger Art zu pflanzen. Zum Schutz des Bodens und der Pflanzen ist eine Kleinuntersaat herszustellen.

Bäume: Pflanzgröße: Hochstamm, 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm, Pflanzabstand: 8 bis 10 m

- Carpinus betulus — Hainbuche
- Sorbus aucupari — Eberesche
- Fraxinus excelsior — Gemeine Esche
- Tilia cordata — Winterlinde

Sträucher: STR, 5-triebig, 2XV, H= 100 - 150 cm
Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m, versetzt in Reihen

- Cornus sanguinea — Hartriegel
- Corylus avellana — Hasel
- Crataegus monogyna — Weißdorn
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hundsrose
- Viburnum opulus — Schneeball

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Rahmenbegrünung als öffentliche Grünfläche obliegen dem städtischen Bauhof.

Maßnahme - 4 Begrünung des Strassenraumes M 4

Zur Belebung und Gliederung des Strassenraumes sind im Bereich der Haupterschließung 4 Laubbäume II. Ordnung einer Art zu Pflanzen.

Bäume (Auswahl): Pflanzgröße: Hochstamm, 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm

- Tilia cordata, Roncho (oder) Crataegus lavallei, Carrierei (oder) Fraxinus ornus — Winterlinde, Roncho; Apfel - Dorn; Blumen Esche

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Bäume als öffentliche Grünfläche obliegen dem städtischen Bauhof.

Kennzeichnung

Im gesamten Plangebiet sind gemäß der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial aufweisen. Das Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere Bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

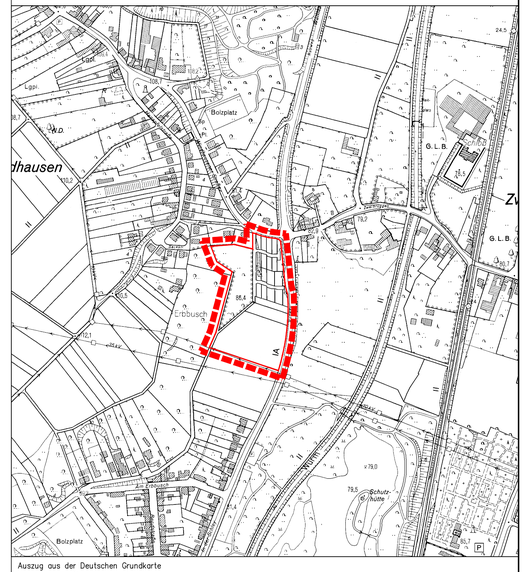
Hinweis

1. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.
2. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle. Bei der Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller) sind entsprechende Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.
   Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
3. Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die Ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende Archäologische Bodenfundamente oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im lande NRW (DSchG vom 20.06.1989) 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.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese Nebenstehende Planzeichnung
- diese Textlichen Festsetzungen
- die Begründung
- ein Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Umweltbericht

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Vervielfältigung mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Heinsberg vom 12.07.2002 Nr. 4/2002 (Maßstab 1:5.000)

Bebauungsplan Nr. 98 Wurmbenden

1 : 500

0 10 20 40 60 80 100m

H/B = 760.5 / 887.2 (0.67m²)

Allplan 2003