



Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanV).

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Cebulla  
Öffentl. best. Vermessungstechniker

Entwurfsverfasser  
**H.R. HANSEN**  
DPL-BUNDELEITUNGSARCHITECTEN  
HANS-ROBERT-HANSEN-STR. 1  
52229 ÜBACH-PALENBERG  
TEL: 02251-4001 FAX: 02251-4002  
E-MAIL: h.hansen@h-r-hansen.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 14.09.2007 bis 17.09.2007 beteiligt.

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 örtliche Bekanntmachung vom 02.01.2008 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 03.01.2008

gez. Schmitz-Kröll  
Bürgermeister

Betroffene Grundstücke:  
Gemarkung: Übach-Palenberg Flur: 32 Flurstücke: 430

Umfang der Änderung:  
In der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 32, Flurstück 430 wurden zwischen der öffentlichen Grünfläche und den seitlichen Baugrenzen der drei nördlichen Baufenster eine 3,0 m breite Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

Entwurfsbearbeitung:	Änderungsbeschluss:
Entwurf und Bearbeitung durch das Stadtentwicklungsbüro der Stadt Übach-Palenberg Übach-Palenberg, den 18.02.2009 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 09.09.2008 gemäß § 2 (1) BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1999 I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung die Aufhebung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Wurmbenden- beschlossen. Übach-Palenberg, den 18.02.2009 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister
a) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes vom 10.10.2007 bis 11.09.2007. Übach-Palenberg, den 18.02.2009 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Wurmbenden- wurde am 10.02.2009 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den 18.02.2009 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister
b) Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 17.10.2008. Übach-Palenberg, den 18.02.2009 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	

Inkrafttreten:  
Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Wurmbenden- ist gem. § 10 BauGB durch örtliche Bekanntmachung vom 09.03.2009 als Satzung am 09.03.2009 rechtsverbindlich geworden.  
Übach-Palenberg, den 11.03.2009  
gez. Schmitz-Kröll  
Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen Teil A

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Die Flurstücke sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen 1. Betriebe des Betriebsgeräteeinzelhandels, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Veranlassungen, 4. Gartenbauflächen, 5. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) BauGB  
Im Ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Stellplätze und Garagen  
3.1 Stellplatzanzahl  
Je Wohnfläche sind 2 Stellplätze (für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Grundstück 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 und den dafür ausgewiesenen Flächen 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 20,00 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 Baugelände dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (dabei 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 in der Mitte der Erschließungsachse des Wohnhauses.  
Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen der Traufe und des Firstes sind Höchstwerte. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Traufe und des Firstes ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schmittante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.  
6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO  
6.1 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten  
Im Plangebiet sind festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit der Signatur "Vorgarten" gekennzeichnet sind Vorgartenbereiche sind. Gem. § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen 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 Bauaufträge und die Darstellung des Planinhalts Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 36)
- § 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 - Bekanntmachung 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 (BauONV) 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)

07 Geschosflächenzahl (GFZ)

II Zahl der max. Vollgeschosse

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

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

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gärten (Ga) und Stellplätze (St)

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
- 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
- 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)

- Flächenbegrenzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.  
Erhaltung: Bäume Erhaltung: Sträucher
- Flächenbegrenzung 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)

- F Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Die dargestellte Maßfläche entspricht der Festsetzung 2.4.61 des Landschaftsplanes Teutener Heide I (II) und ist entsprechend struchteln. 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 - Begrünung von Grünflächen 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, 3XV, Stammumfang 14 - 16 cm; Verankerung 3-80ck; Verbleibschutz.

Obstbaumauswahl:  
Apfel: Jakob Lebel, Rote Sternreife, Roter Boskoop, Rheinischer Bohrapfel, Rheinischer Winteranbau, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm  
Birne: Clapps Liebling, Gelbtes Butterbirne, Vereinsdachsalmbirne, Gute Graue, Frühe von Trevous, Gräfin von Paris  
Pflaume: Haugsweitsche, Otenauer, Wangenheimer  
Kirsche: Büttner Rote Knoopkirsche, Hedelfinger Rieser, Frühe Rote Meckenermer  
Nuss: Walnus (Juglans Regia)  
Eskkastanie: Marone (Castanea sativa)

Abgähliche Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen, Nutzung, Pflege und Erhaltung der Bäume obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. Übertragen dem Pächter der Grünflächen.

Maßnahme 2 - Erhalt von Heckenreihen (M2)  
Die vorhandene Weißdornhecke im Bereich der Grünflächen, einschließlich durchwachsender Einzelbäume, ist, soweit nicht von den Baugrundstücken betroffen, zu erhalten und anzulegen zu pflegen. Jährlich ist bis zum 1. März ein Heckenchnitt während der Winterruhe durchzuführen. Abgähliche Heckensträucher sind gleichzeitig zu ersetzen, Pflege und Erhalt der Hecke obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. Übertragen dem Pächter der Grünflächen.

Maßnahme 3 - Rahmenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Erhalt von Baumhecken (M3)  
Ergänzung der Baumhecke zwischen der Bebauung und der Straße "In der Schley" auf 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 Neuedeckung herzustellen.  
Maßnahme 3 - Rahmenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Erhalt von Baumhecken  
Pflanzgröße: Hochstamm, 3XV, Stammumfang 16 - 18 cm, Pflanzenabstand: 6 bis 10 m  
Bäume: Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Fraxinus excelsior, Tilia cordata  
Sträucher: STR, 5-trieb, 2XV, H= 100 - 150 cm, Pflanzenabstand: 1,25 x 1,25 m, versetzt in Reihen  
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa carolina, Viburnum opulus, Hirtentafel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Schneeball

Abgähliche Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen, Pflege und Erhalt der Rahmenbegrünung als öffentliche Grünfläche obliegen dem städtischen Bauhof.

Maßnahme 4 - Begrünung des Strassenraumes (M4)  
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 laevigata, Carrierei, Apfel, Dorn, Blümen Ernus

Abgähliche Gehölze sind gleichzeitig 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 frumose Bodenmaterial aufweisen. Das Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbericht, 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 Absenken ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.  
3. Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist Ausweichende Baufirma zu verpflichten, auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Entschärfung der 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 Bebauungsplans:  
- diese Nebenstehende Planzeichnung  
- diese Textliche Festsetzungen  
- die Begrünung  
- ein Landschaftspflegerischer Begleitplan  
- Umweltbericht

## Stadt Übach-Palenberg

Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5000)  
© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 1222/2008

### Bebauungsplan Nr. 98 -Wurmbenden- 1. vereinfachte Änderung

1 : 500

0 10 20 40 60 80 100m

H/B = 760,5 / 887,2 (0,67m²) Allplan 2003