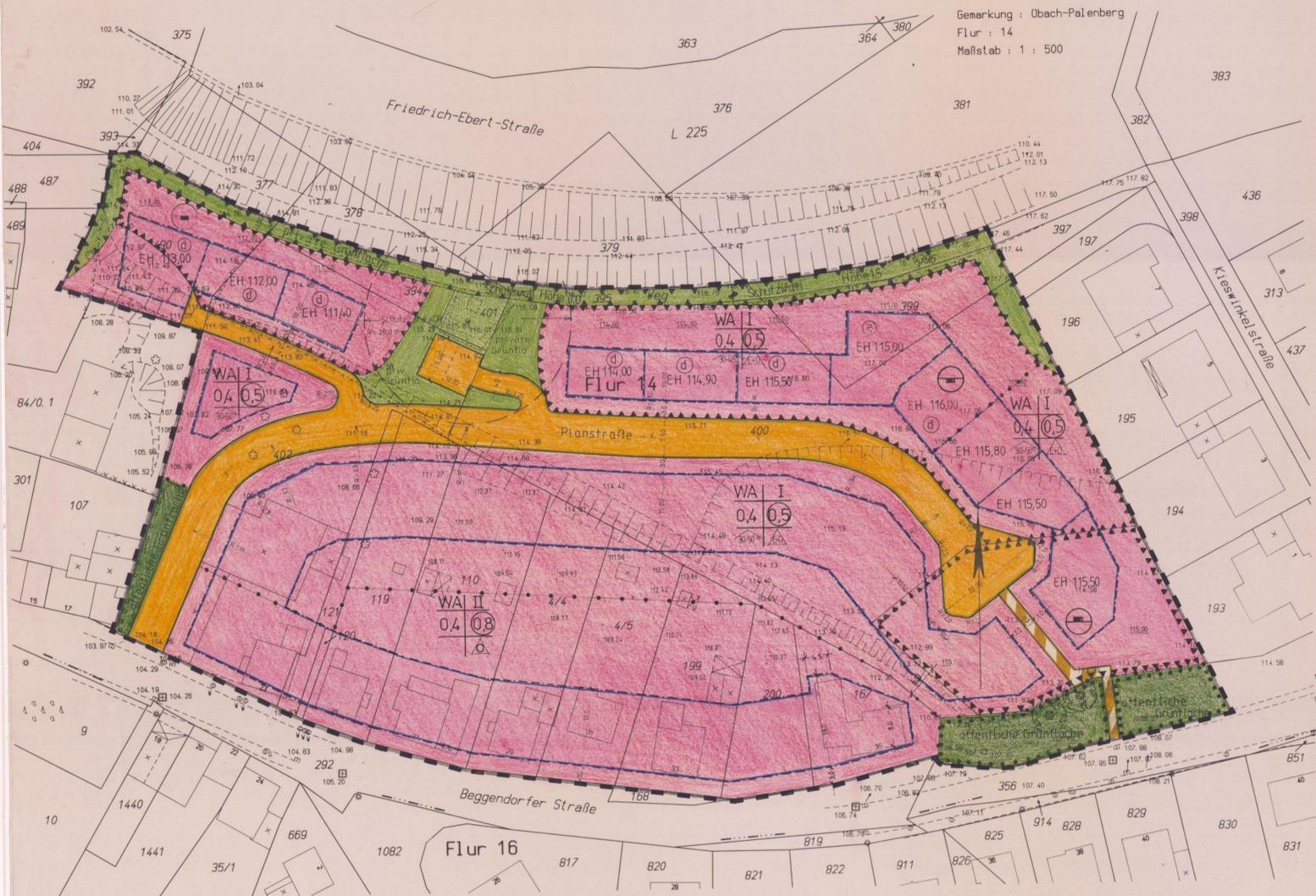


# 3. Änderung B-Plan Nr. 77 - Am Nützenberg

(Teilbereich Beggendorfer Straße)

Lageplan M 1:500



## Planungsrechtliche Festsetzungen / Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. textliche Festsetzungen)
MAß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 16 BauNVO)
35°-45°	Dachneigung, Mindest- und Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
EH 116,30	max. Erdgeschoßfußbodenhöhe ü. N.N.
o	offene Bauweise
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
— · — · —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— · — · — · —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ zugleich Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
—	Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
—	Stellplätze
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fläche für nichtmotorisierten Verkehr
Sonstige Planzeichen	
111,43	Höhe ü. N.N. in m, geplant
⊕	Fläche für Aufschüttungen mit Festsetzung der Höhe über N.N.
⊖	Fläche für Abgrabungen mit Festsetzung der Höhe über N.N.
⊗	Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärmschutzwall)
⊙	Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 BauGB)
⊕	Pflanzgebiet für Bäume, Baumart s. gründerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)
⊕	Erhaltung vorhandener Gehölze, s. gründerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)
⊕	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage
⊕	Private Grünfläche
⊕	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Bestandsangaben / Nachrichtliche Angaben

Gemarkungsgrenze	—
Flurgrenze	—
Flurstücksgrenze	—
Flurstücksnummer	735
Wohnhaus	□
Nebengebäude	⊗
Durchfahrt	⊕
vorh. Bäume	⊕
Höhe ü. N.N. in m	103,04

## Schriftliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. §4(3) Ziff.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben unzulässig, nämlich: Tankstellen
- Im Planbereich sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.
- Dachgauben sind nur zulässig, wenn nachfolgende Maße eingehalten werden: Dachgauben dürfen eine max. Ansichtsbreite von 3,00m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den Gauben darf 1,10m nicht unterschreiten. Dachgauben müssen vom freistehenden Giebel mind. 1,50m Abstand haben.
- Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn die Dachflächen links und rechts des Einschnittes mind. 2,00m breit sind.
- Im Bereich der Festsetzung WA I, angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße, gilt: Wohngebäude sind mit der angegebenen max. Erdgeschoßfußbodenhöhe herzustellen.
- Die Bauflächen mit festgesetzten EG Fußbodenhöhen und den Buchstaben d + e sind Flächen mit Vorkahrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärminwirkungsbereiche) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB). Bei den Bauflächen mit dem Buchstaben d müssen an den Nord- und Westseiten der Dachgeschosse die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich II DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Wenn Schlafräume im Dachgeschosß nur zur Nordseite Fenster haben, müssen zusätzlich Schalldämmlüfter eingebaut werden.
- Für die Baufläche mit der Festsetzung "EH 115,00" und dem Buchstaben e gilt: Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen - an der Nord- und Westseite im EG und an der Ostseite im DG entsprechend dem Lärmpegelbereich II DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie - an der Nord- und Westseite im DG entsprechend dem Lärmpegelbereich III DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Schlafräume, die nur zu den genannten Seiten Fenster haben, müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.
- Für die Bauflächen nördlich und östlich der Planstraße sind Geländehöhen festgesetzt, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen herzustellen sind. Von den Festsetzungen können Ausnahmen bis zu 1,00m zugelassen werden, wenn dadurch eine sinnvolle Bebauung und Anpassung an die Nachbargrundstücke erreicht wird.

## Festsetzungen zu Niederschlagswasser (gemäß §9 (1), Nr. 2 BauGB)

- Zur Umsetzung der Verpflichtung für die Regenwasserversickerung gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes muß das Niederschlagswasser versickert werden. Da keine Möglichkeit zur ortsnahen Einleitung in den Vorfluter besteht, wird die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.
- Aufgrund des starken Geländegefälles und des fehlenden Platzes im Straßentiefpunkt an der Beggendorfer Straße kann für die Entwässerung der Verkehrsflächen keine offene Sickeranlage im Bereich des Bebauungsplanes angelegt werden.

Um den Anteil des versickernden Wassers zu erhöhen und die Versiegelung weitgehend auszugleichen, besteht daher nur die Möglichkeit, durch eine wasser-durchlässige Befestigung einen Teil des Wassers zu versickern. Der andere Teil wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

## Kennzeichnungen (gemäß §9 (5) BauGB)

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenezone 2 nach DIN 4149.
- Das Plangebiet liegt in der Nähe einer geologischen Verwerfungszone. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.

## Rechtsgrundlagen

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW 1994 S. 666).  
 §86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.02.1995.  
 §8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## Gründerische Festsetzungen

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) (s. landschaftspflegerischer Begleitplan)

- Öffentliche Grünflächen
  - 1.1 Erhalt von Gehölzbeständen  
 Das vorhandene Feldgehölz auf der Straßenböschung der Beggendorfer Straße ist vollumfänglich zu erhalten.  
 Zulässig ist lediglich die Erstellung einer Treppenanlage auf dem kürzesten Weg von Böschungsoberkante zu Böschungunterkante. Von den beiden markanten Einzelbäumen ist mit der Treppe ein Mindestabstand von 5,0m ab Stamm einzuhalten. Bei der Durchführung der Baumaßnahme sind die Grundsätze des Baumschutzes nach DIN 18920 einzuhalten.
  - 1.2 Neupflanzung von Gehölzbeständen  
 Auf der öffentlichen Grünfläche westlich der Planstraße ist Rasen anzusäen und 5 Klein-kronige Bäume zu pflanzen. Pflanzgröße Hochstamm STU in 1,0m Höhe 12-14cm oder Heister Höhe 200-250cm, Baumarten Hainbuche, Eberesche oder Vogelkirsche. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Private Grünflächen
  - 2.1 Vorgärten  
 Die privaten Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Deckschichten zu erstellen (Pflaster mit weiten Fugen, Rasengitter oder wassergebundene Beläge). Die Erstellung von Mauern in den Vorgärten ist nicht zugelassen.  
 In jedem Vorgarten ist ein Baum der Arten Hainbuche, Eberesche oder Vogelkirsche zu pflanzen. Pflanzgröße Hochstamm STU in 1,0m Höhe 12-14cm. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
  - 2.2 Hausgärten  
 Einfriedungen an den Hausgärten sind als Hecken, durchgrünte oder begrünte Zäune auszuführen.  
 Im Bereich des Lärmschutzwalles sind Einfriedungen nur als Hecken oder einfache transparente Zäune auszuführen.



Beteiligungsverfahren  
 a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Erörterungstermin vom 08.01. bis 22.01.1996  
 b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfs am 15.12.1995

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Am Nützenberg hat mit Begründung nach örtlicher Bekanntmachung vom 08.01.1996 bis 25.01.1996 ausgedient.

Übach-Palenberg, den 13.08.96

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Am Nützenberg wurde am 11.06.1996 durch den Rat der Stadt gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 13.08.96

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §11 (1) BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.  
 Köln, den 19.09.1996

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §12 BauGB durch örtliche Bekanntmachung vom 05.10.1996 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 07.10.1996

Die Bezirksregierung im Auftrage:  
 Der Bürgermeister:  
 Der Bürgermeister:  
 Der Bürgermeister:

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.  
 Gangit, den 15.07.1996

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Planungsbüro Prof. Dr. B. Kauhßen, Aachen.  
 Aachen, im Oktober 1995

Dipl.-Ing. Heinz Hugo Pils  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Burgden, Neustraße 21  
 52338 Gangit  
 Telefon: 0241/8749  
 Telefax: 0241/8749

Prof. Dr. Bruno Kauhßen

Stadt Übach-Palenberg  
 Bürgermeister  
 Beisitzmitglied

Stadt Übach-Palenberg  
 Der Stadtdirektor  
 In Vertretung  
 Techn. Beigeordneter

Der Stadtdirektor  
 In Vertretung  
 Techn. Beigeordneter

Stadt Übach-Palenberg  
 Bürgermeister  
 Stadtverordneter

Die Bezirksregierung  
 Im Auftrage:  
 Der Bürgermeister:

Der Bürgermeister:  
 Der Bürgermeister:

Der Bürgermeister:  
 Der Bürgermeister: