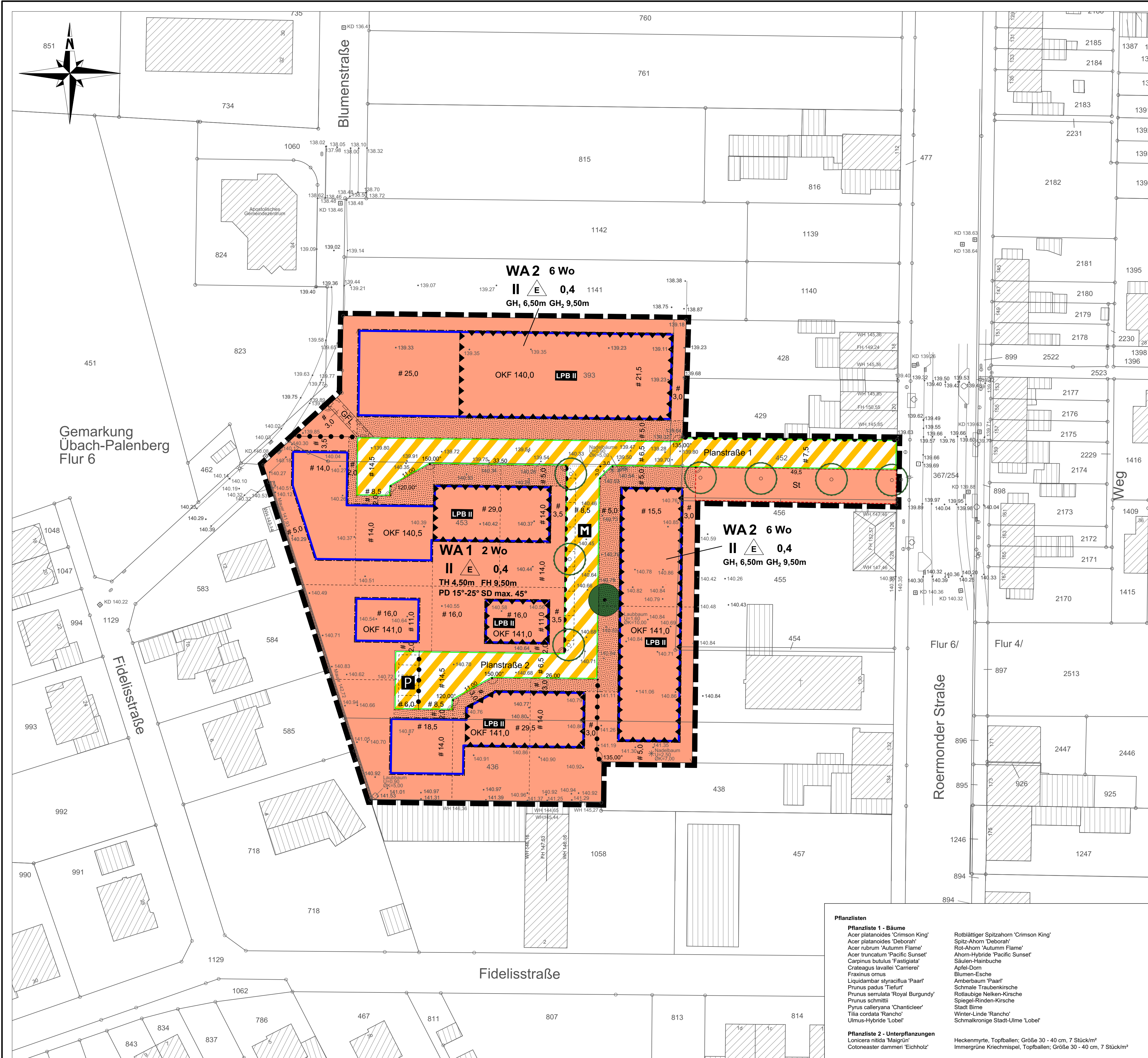




Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeicherverordnung (gem. § 1 PlanV).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 - Petrusweg- erfolgt durch Büro RaumPlan Lüticher Straße 10-12 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 10.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 - Petrusweg- beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.05.2016 bis 06.06.2016 öffentlich ausgelegt. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 - Petrusweg- wurde am 11.07.2016 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 13.07.2016 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Beesweiler, den 12.07.2016 gez. Frenken öffentl. best. Vermessungsingenieur	Aachen, den 12.07.2016 gez. Schnuis Der Planer	Übach-Palenberg, den 12.07.2016 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 12.07.2016 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 12.07.2016 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 18.07.2016 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen Teil A**
- Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen
Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. Bezugshöhe der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG), die in den einzelnen Baufeldern als NHN Höhe festgesetzt ist.
 - Trauf-, First- und Gebäudehöhen**
Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKF EG und der Höhe der Schmittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss.
Innerhalb des WA 1 darf bei Pultdächern die Traufhöhe maximal um 1,00 m auf ganzer Länge überschritten werden. Dabei bezieht sich bei Pultdächern die Traufhöhe auf den Schnittpunkt der niedrigeren aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe auf den Schnittpunkt der höher aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut. Gegenpulte sind nur zugelassen, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Pultdaches und des Gegenpultes mindestens 2,50 m beträgt.
Die maximale Gebäudehöhe GH_i innerhalb des WA 2 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Gelände- oder Attikaabschluss oberhalb eines 2. Vollgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe GH_i entspricht der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss eines Geschosses, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
 - Zulässige Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen sowie für Alane und Garagen um 2,00 m überschritten werden. Innerhalb des WA 2 darf zusätzlich die vordere Baugrenze um 1,50 m für Balkone überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
 - Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten, innerhalb des WA 1 maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den als 'Vorgarten' gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abstellhaltern ausgeschlossen. Abstellhalter sind einzuhauen oder allseitig einzugrünen. Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartengebieten darf 50 % nicht überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
Innerhalb des WA 1 sind im Bereich der Vorgärten nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verengungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4, sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
Innerhalb des WA 2 sind im Bereich der Vorgärten und in den für Stellplätze festgesetzten Flächen nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Stellplätze, Carports und Garagen sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Grenzabstände von Carports und Garagen**
Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
 - Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des WA 2 wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.
 - Gründungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)
11.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3x verpflanzt, SIU 18-20 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
11.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb des WA 2
Im Bereich des Flurstückes 452 sind parallel zur Planstraße 1 mindestens vier Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3x verpflanzt, SIU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauONRW)
12.1 Dachaufbauten
Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dachneigungen 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen.
12.2 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen im Bereich von Vorgärten in maximal 0,8 m Höhe vorzusehen. Außerhalb der festgesetzten Vorgärten ist eine Höhe bis zu 2,00 m zulässig. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
12.3 Stützmauern
Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
Textliche Festsetzungen Teil B
13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
13.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der Roermonder Straße sind für Fassaden, die innerhalb der mit Lärmzone II gekennzeichneten Flächen liegen, passive Lärmerschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Festsetzung gilt für alle Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassaden innerhalb des Baufeldes liegen und zur Baugrenze verschoben sind.
13.2 Schalldämmung
Außenbauteile, die innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegen, sind derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für diesen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, eingehalten wird.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,ext} dB Wohnräume etc.	erf. R _{w,ext} dB Büro etc.
II	≥ 30	≥ 30

13.3 Grundrissanordnung
Im Bereich des Lärmpegelbereiches II sollten schutzbedürftige Räume möglichst auf den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten nach Westen vorgesehen werden.
13.4 Gutachterlicher Nachweis
Von dem festgesetzten Lärmpegelbereich kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung einzelner Gebäudesseiten niedriger als durch den Lärmpegelbereich definiert ausfällt.
Hinweise
1. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse 1 gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.
2. Bergbau
2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasserantrieb und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.
3. Bodendenkmäler
Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Bauforma zu verpflichten, auftretende archaische Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler (Außenstelle Niedeggen, Zehnhoftstraße 45 in 52385 Niedeggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmäler und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmäler für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.
4. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKF 140,0	Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) in Metern
TH 4,5	Traufhöhe als Höchstmaß über der OKF in Metern (siehe 2.2)
FH 6,5	Firsthöhe als Höchstmaß über der OKF in Metern (siehe 2.2)
GH 6,5	Gebäudehöhe als Höchstmaß über der OKF in Metern (siehe 2.2)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sonstige Planzeichen	
	Umzäunung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter 13.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzungen unter 13.)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzungen unter 10.)
	PD 15°-25° zulässige Dachform Pultdach, zulässige Neigung 15°-25°
	SD max. 45° zulässige Dachform Satteldach, maximale Neigung 45°
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorgartenbereich
	Vorschlag Flächenunterteilung
	Erhaltung Baum
	Bäume Anpflanzungsvorschlag
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Flurstücksgrenze
	23 Flurstücksnummer
	15 Hauptgebäude mit Hausnummer
	X Nebengebäude

