



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

Baesweiler, den 30.04.2018
gez. Frenken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.05.2014 bis 24.06.2014 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den 30.04.2018
gez. Jungnitsch
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.12.2017 bis 08.01.2018 erneut öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den 30.04.2018
gez. Jungnitsch
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a BauGB Nr. 115 -Seniorenwohnanlage Thornstraße- wurde am 26.04.2018 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 30.04.2018
gez. Jungnitsch
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 16.05.2018 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 17.05.2018
gez. Jungnitsch
Der Bürgermeister

LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 max. Geschossflächenzahl (GFZ)
I Zahl der maximalen Vollgeschosse
TH max 3,50 Traufhöhe maximal
FH max 7,00 Firsthöhe maximal
EFH max 125,99 u. NHN Erdgeschossfußbodenhöhe maximal über NHN
× BP=125,69 u. NHN Bezugspunkt über NHN

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

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung: Fußweg

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
1639 Flurstücksnummer
Hauptgebäude
Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
Im Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,30 m über der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze (Bezugspunkt) liegen.
Für jedes einzelne Baufenster ist der Bezugspunkt für die Höhenangabe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. In den Bereichen in denen eingeschossige Wohngebäude festgesetzt sind, wird die Traufhöhe auf maximal 3,50 m und die Firsthöhe auf maximal 7,00 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Außenwandkante mit der Oberkante der Dacheindeckung. Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dacheindeckung. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Als Geländeoberfläche zur Bemessung der Abstandflächen der Gebäude ist die jeweilige Höhenlage der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze (Bezugspunkt) anzunehmen.

4. Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen
Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, darf die Einfriedigung 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Mauern müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden. Hecken sind nur zulässig wenn sie aus heimischen Gehölzen bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist die Höhenlage der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze anzunehmen.

5. Garagen
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Bereiche und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
Die Garageneinfahrtsseite muss mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

6. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

7. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachloggien etc.) sind in den Bereichen, in denen eingeschossige Wohngebäude festgesetzt sind, nur auf der straßenseitigen Dachfläche zulässig.

Hinweise

- Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse "T" gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.
- Grundwasserspiegel**
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus und des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten
- Geräuschimmissionen**
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.
- Bodendenkmäler**
Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher 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 Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der z.Zt. gültigen Fassung; 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.NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV.NRW 2023) in der z.Zt. gültigen Fassung; Bekanntmachungsverordnung NRW - BekanntmVO.NRW vom 26.08.1999 (GV.NRW S. 516); 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.Zt. geltenden Fassung; § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NRW S. 218), berichtigt am 14.10.1998 (GV.NRW S. 687); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).



Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 180/2012

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB Nr. 115 -Seniorenwohnanlage Thornstraße-

Maßstab 1:500

