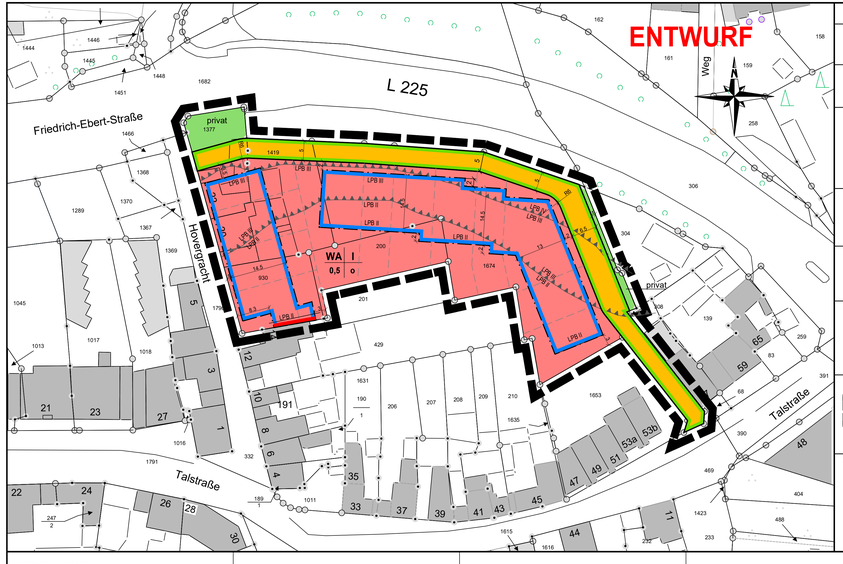


Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Flächen bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche)

LPB IV — Lärmpegelbereiche, hier: II bis IV (vgl. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

417 426 / 418 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Maß — Vermaßung

VERFAHREN

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).

……., den __.__.____

……
Öffentlich best. Vermessungsingenieur (ÖBVI)

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Seniorenwohnen Hovergracht – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Übach-Palenberg, den __.__.____

……
Jungnitsch (Bürgermeister)

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

Übach-Palenberg, den __.__.____

……
Jungnitsch (Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 129 „Seniorenwohnen Hovergracht" im Verfahren nach § 13a BauGB wurde am __.__.____ durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den __.__.____

……
Jungnitsch (Bürgermeister)

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

Übach-Palenberg, den __.__.____

……
Jungnitsch (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Für das Plangebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

2.3 Grundfläche
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone/Altane oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und deren Überdachungen bis zu 3 m zulässig.

4. Garagen und Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
Die Garageneinfahrtsseite muss mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus begrenzt.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen -z.B. Trafokompaktstationen etc.- sind, abhängig auch von technisch bedingten Standorterfordernissen, generell im Plangebiet zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) von jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

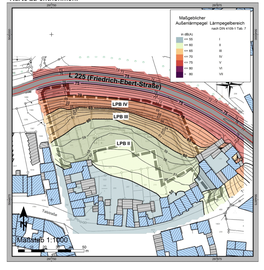
8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche IV, III und II) zu treffen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1: 2018-1, Tabelle 7

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	Lärmpegelbereich
55	I
60	II
65	III
70	IV
75	V
80	VI

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind weiterhin der nachstehenden Karte zu entnehmen.



8.2 In schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige mechanische, schalgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

8.3 Auf Außenwohnbereiche wie offene Balkone, Loggien, etc. ist bei Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit um mehr als 5 dB(A) zu verzichten.
Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Laubgänge, Wintergärten, usw.) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen können zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien oder für geschützte Sitzmöglichkeiten im Sinne eines Außenwohnbereiches beitragen.

8.4 Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

B. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)

1. Kennzeichnung

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T" (Übergangsbereich zwischen der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2. Hinweise

2.1 Grundwasserspiegel
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohlenabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

2.2 Bodendenkmalpflege
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 NRW) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehrthofstraße 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 Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

2.3 Bodenbelastungen
Das Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstück 930, wird im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als Altstandort ID 1187 "Druckerei ohne Zeitungsdruck" geführt.
Im Hinblick auf eine geplante Wohnbebauung wurde eine Erstbewertung durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik (Dipl.-Geol. Michael Eckardt), Aachen, 27.11.2018 durchgeführt. Hinweise auf Altlasten, die die Nutzung des Geländes einschränken liegen nicht vor. Aufgrund einer geringen Belastung der Bodenluft mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BETX), sollten die Erdarbeiten im Bereich des Flurstücks 930 gutachterlich begleitet erfolgen.

2.4 Geräuschimmissionen
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

2.5 DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4, 52531 Übach-Palenberg im Fachbereich 5 Stadtentwicklung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019

e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

STADT ÜBACH-PALENBERG

Geobasisdaten, Katasteramt Kreis Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 129
im bescheunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

"Seniorenwohnanlage Hovergracht"

Maßstab M = 1 : 500

0 10 20 30 50