



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).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 -Musikschule- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt durch Büro RaumPlan Lütticher Straße 10-12 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 08.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 -Musikschule- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Alsdorf, den 27.01.2020 gez. Bedorf öffentl. best. Vermessungsingenieur	Aachen, den 27.01.2020 gez. Schnuis Der Planer	Übach-Palenberg, den 27.01.2020 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 -Musikschule- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 29.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 -Musikschule- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am 28.11.2019 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan Nr. 124 -Musikschule- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 07.02.2020 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den 27.01.2020 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 27.01.2020 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 13.02.2020 gez. Jungnitsch Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen

1. 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.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude und Garagen darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Bordsteinkante der endausgebauten Verkehrsfläche vor der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der die Zufahrt erfolgt. Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächste- legene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF).

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhen ergeben sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKF EG und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die Firsthöhen ergeben sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen südlich der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen hintere Baugrenzen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden. Die Überschreitung durch Wintergärten und feste Überdachungen ist nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. 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 Abfallbehältern ausgeschlossen.

Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen. Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen generell ausgeschlossen.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungs-möglichkeit unter 3. zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind ebenfalls in den Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Beschriftung Ga zulässig.

5.2 Grenzabstände von Carports und Garagen

Garagen oder Carports sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens um 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Innerhalb der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche ist entweder ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten oder die Garage ist mit einem Sektionaltor auszustatten.

6. 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 Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

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

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Fläche mit Bindung für Bepflanzung

Die als Fläche mit Bindung für Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Carports oder Garagen ist ausgeschlossen.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 und Abs. 5 BauO NRW)

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° zulässig.

9.1.2 Für die Dacheindeckung im WA 1 dürfen nur Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt wird folgender Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

9.2 Garagen und sonstige Nebenanlagen

Garagen und massiv errichtete Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und den Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.

9.3 Geländeaufschüttungen

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche und zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze darf das Gelände bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufgeschüttet werden. Im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen bis maximal 0,5 m über Gelände zulässig.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten ist maximal eine Heckenhöhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

B. Hinweise

1. 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.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

2. Grundwasserspiegel

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

3. Stellplatznachweis

Innerhalb des WA 1 und des WA 2 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

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.

5. Artenschutz

Rodungen und massiver Rückschnitt von Gehölzen in den Randbereichen des Plangebietes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Darüber hinaus sind die präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna gemäß der Stellungnahme zum Artenschutz Kapitel 7.0 Nr. 2-6 zu beachten.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Durch den Anstieg des Grubenwassers sind Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche zu erwarten.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelungen werden bei der Stadt Übach-Palenberg bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 (GV NRW S. 686) 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der z.Zt. gültigen Fassung; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW S. 193)

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1-2	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)

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,50m	Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf die OKF	TH 6,50m	Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die OKF

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze		nur Einzelhäuser zulässig
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig		

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

	Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 8 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)		Erhaltung Baum
--	---	--	----------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und örtlicher Bauvorschriften (§§ 4 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO, § 86 BauO NRW)
	Vorschlag Flächenunterteilung		Vorgartenbereich innerhalb des WA

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)		Umgrenzung nicht überbaubarer Flächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Siehe textliche Festsetzungen unter A 5.2		

Bestandsangaben und Kartensignaturen

	Flurstücksgrenzen	499	Flurstücksnummern
	112,93		Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über Normalhöhennull (NHN)



Stadt Übach-Palenberg



© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 124

-Musikschule- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

M 1:500

