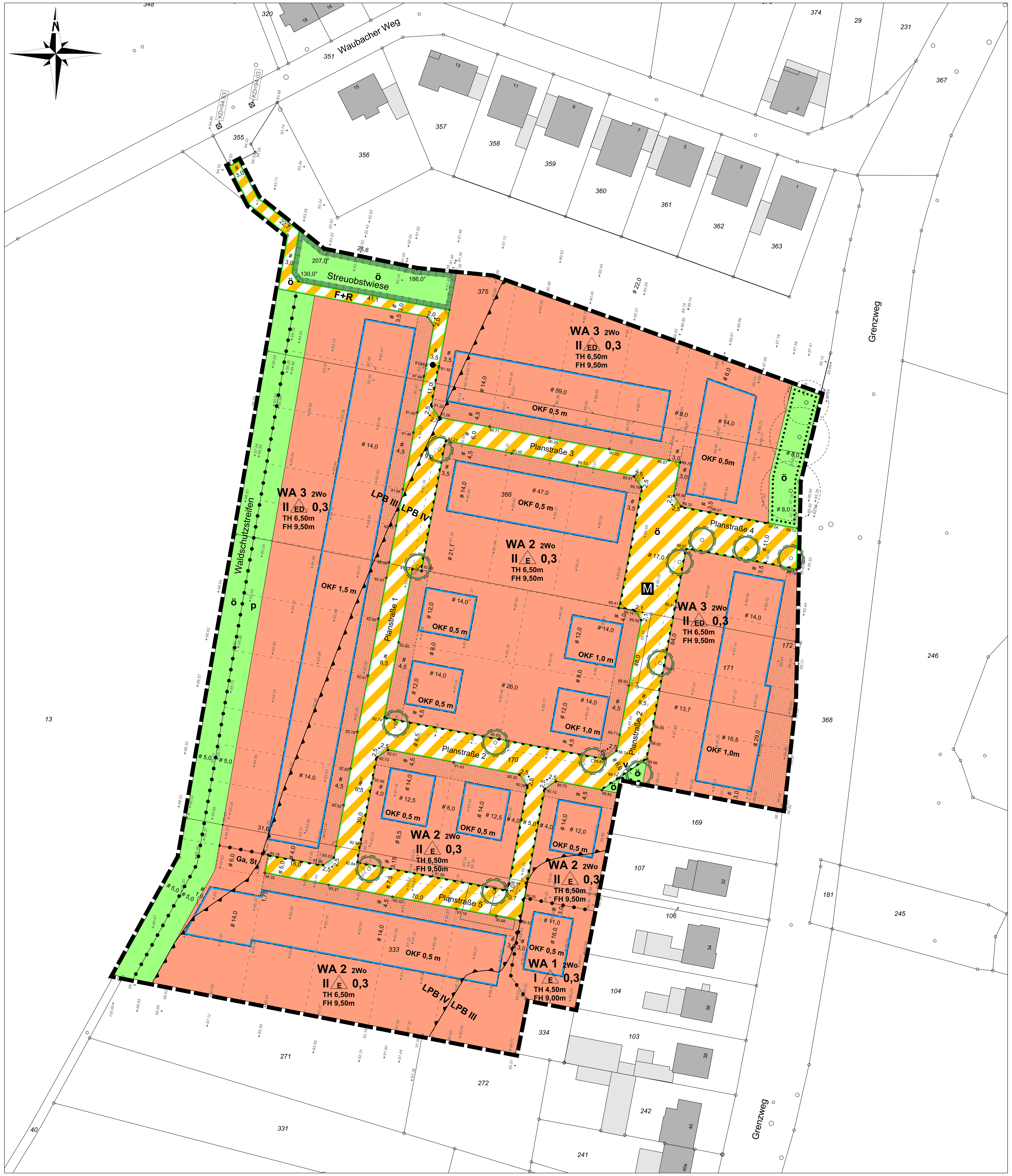


Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordung (gem. § 1 PlanzV). Baesweiler, den .... öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt durch Büro RaumPlan Lütticher Straße 10-12 52064 Aachen Aachen, den .... Der Planer	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Übach-Palenberg, den .... Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .... bis .... gemäß § 1 und § 2 PlanSiG öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Übach-Palenberg, den .... Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 Mariental im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde am .... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den .... Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan Nr. 122 Mariental ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom .... als Satzung rechtsverbindlich geworden. Übach-Palenberg, den .... 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhen und durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern festgesetzt ist. Bezugshöhe der OKF ist die Bordsteinoberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, von der die Zufahrt des Grundstücks erfolgt. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.
In den Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante heranzuziehen.

2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Dachabschluss.
Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW sind.

2.4 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe GH_1 ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 maximal bis zu 1,00 m überschreiten. Die Gebäudehöhe GH_1 gilt für Flachdächer und ent- spricht der in der Planzeichnung angegebenen Traufhöhe (TH).
Die Gebäudehöhe GH_2 ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und dem obersten Ab schluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung. Die Gebäudehöhe GH_2 gilt für Staffelgeschosse mit Flachdach, die nicht als Vollgeschoss gelten. Die Gebäudehöhe GH_2 entspricht der in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhe (FH).
Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe GH_2 um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Hintere Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Stellplätze, Carports 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.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
In den als Vorgarten gekennzeichneten nicht überbauaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen, Abfallbehältern und nicht überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

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

6.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, und Garagen
Generell sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätze und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig.

6.2 Grenzabstände von Carports und Garagen
Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als jeweils 16 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.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 12 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen und mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder niedrigwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen.

9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen. Generell ist diese Grünfläche mit einer Bepflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder niedrigwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen.

9.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind 5 hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste 2, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Obstbäumen bepflanzten Flächen sind mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

9.5 Öffentliche Grünfläche ‚Waldschutzstreifen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ‚Waldschutzstreifen' ist die Anlage eines Weges von 3,5 m Breite in wassergebundener Decke zulässig. Die nicht genutzten Flächen sind mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

9.6 Private Grünfläche ‚Waldrand
Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche sind generell ausgeschlossen.

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

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

5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

10.2 An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

10.3 Die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

11.1 Dachformen

11.1.1 Alle geneigten Dächer innerhalb der WA 1 bis WA 3 sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig.

11.1.2 Pultdächer sind generell ausgeschlossen. Flachdächer sind generell zulässig.

11.1.3 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

11.1.4 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.

11.1.5 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m erhalten.

11.1.6 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, wenn sie mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

11.2 Baukörpergestaltung
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung sowie eine einheitliche Gestaltung der Fassaden in Form von Farbigkeit und Material einzuhalten.

11.3 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

11.4 Vorgartenbereich
Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 45 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen und unversiegelt zu belassen. Eine Schotterung der Vorgartenbereiche ist unzulässig.

11.5 Freiflächengestaltung

11.5.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

11.5.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

11.5.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

11.6 Bezugshöhen für Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sind die tatsächlichen Höhen des Urgeländes heranzuziehen.

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.

2. Grundwasserspiegel
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. 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.

3. Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind 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. Bodendenkmäler
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Übach-Palenberg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen
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.

6. Schadensersatzverzicht
Für das südlich gelegene WA 2 und das westlich gelegene WA 3, deren überbaubare Flächen oder zulässige Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 35,00 Meter vom angrenzenden Waldrand liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des zukünftigen Grundstückseigentümers bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung der zukünftigen Grundstückbesitzer grundbuchrechtlich gesichert.

7. Außenbeleuchtung
Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht kann durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden.

8. Ausgleich
Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise beanspruchte Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 109 ‚Waubacher Weg, Flurstück 375 u. 366 teilweise, Flur 34, Gemarkung Übach- Palenberg, wird auf dem Flurstück 331, Flur 34, Gemarkung Übach-Palenberg, ersetzt. Das Defizit in Höhe von NN Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Übach-Palenberg gleichwertig ersetzt.

C. Pflanzlisten

Pflanzliste 1.1 Straßenbäume

Acer platanoides ‚Crimson King'	Rotblättiger Spitzahorn Crimson King'
Acer platanoides ‚Deborah'	Spitz-Ahorn Deborah'
Acer rubrum Autumm ‚Flame'	Rot-Ahorn Autumm Flame'
Acer truncatum ‚Pacific Sunset	Ahorn-Hybride ‚Pacific Sunset
Carpinus butulus ‚Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crateagus lavallei ‚Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua ‚Paarl'	Amberbaum Paarl'
Prunus padus ‚Tiefurt'	Schmale Traubenkirsche
Prunus serrulata Royal Burgundy	Rotlaubige Nelken-Kirsche
Prunus schmittii	Spiegel-Rinden-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Stadt Birne
Tilia cordata ‚Rancho'	Winter-Linde ‚Rancho
Ulmus-Hybride ‚Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme Lobel'

Pflanzliste 1.2 Unterpflanzungen

Lonicera nitida ‚Maigrün' Größe 30 40 cm, 7 Stück / m²	Heckenmyrte, Topfballen;
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz Größe 30 40 cm, 7 Stück / m²	Immergrüne Kriechmispel, Topfballen;

Pflanzliste 2 Obstbäume
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Büttners Roter Knorpel
Kassins Frühe
Morellenfeuer
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

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. 666) 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); Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

PLANZEICHEN

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

WA 1-3	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2 Wo	Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

0,3	max. Grundflächenzahl (GRZ)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 7,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über OKF	FH 10,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über OKF
OKF 0,5 m	Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über Bezugshöhe		

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

	Baugrenze	E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		

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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Straßenbegrenzungslinie
F+R	Zweckbestimmung Fuß-/Radwege	M	Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö	Öffentliche Grünfläche	p	Private Grünfläche
v	Zweckbestimmung Verkehrsgrün		

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Vorschlag Anpflanzung Baum		Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

	Abgrenzung der Flächen bei denen Vorkehrungen gegen Schienen- u. Straßenverkehrslärm erforderlich sind	LPB III	Lärmpegelbereiche Immissionshöhe 7,8 m (vgl. textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

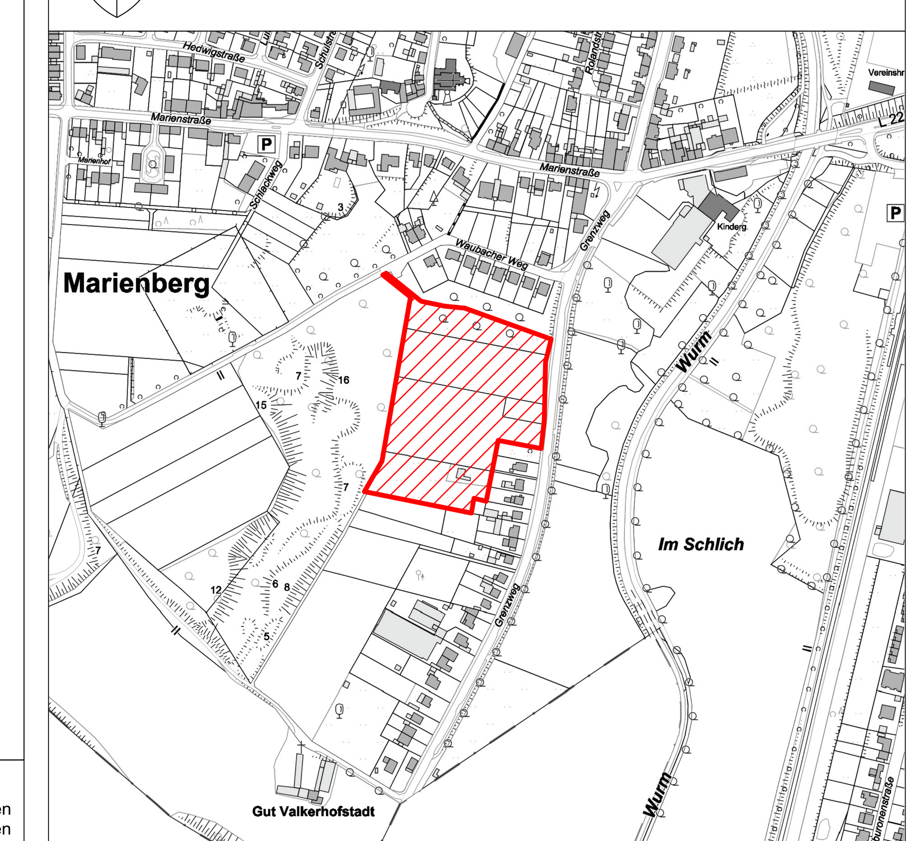
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Vorschlag Flächenunterteilung		Vorgartenbereich innerhalb des WA
88.97	Höhenpunkt der Bordsteinoberkante der endausgebauten Verkehrsfläche in NHN	Ga, St	Fläche für Garagen und Stellplätze

Bestandsangaben und Kartensignaturen

500	Flurstücksgrenzen	499	Flurstücksnummern
	Hauptgebäude		Nebengebäude

Abb. 1 Maßgeblicher Außenlärmpegel - Zuordnung auf die Größe "Lärmpegelbereich" siehe textl. Festsetzungen unter A 10.

Stadt Übach-Palenberg



Auszug aus der Amtlichen Basiskarte (Maßtab 1:10.000)
© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 122
-Mariental-

M 1:500

0 10 20 40 60 80 100 m

Stand: 15.07.2020