



**Übereinstimmungsvermerk**  
 Die Plangrundlage ist der Katasternachweis von März 2006.  
 Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV 90) entsprechen.

Aldorf, den 29.09.2006

gez.  
 Bedarf  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgen durch

**EBV**  
 EBV GmbH  
 Roemondor Str. 63  
 52134 Herzogenrath  
 In Zusammenarbeit mit  
 Montan-Grundstücksgesellschaft mbH  
 Regionalbüro Rheinland  
 Roemondor Str. 63  
 52134 Herzogenrath

Tel.: 02407/51472  
 Fax: 02407/51397

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung vom 07.02.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 - Kirchenweg - beschlossen.

Übach - Palenberg, den 29.09.2006

gez.  
 Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.03.2006 bis 02.05.2006 durchgeführt worden. Am 29.03.2006 hat eine Einwohnerversammlung stattgefunden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 13.04.2006 bis 18.05.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Übach - Palenberg, den 29.09.2006

gez.  
 Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung nach öffentlicher Bekanntmachung vom 11.07.2006 bis 11.08.2006 öffentlich ausgeteilt. Die Behörden wurden über die Offenlage mit Schreiben vom 06.07.2006 benachrichtigt.

Übach - Palenberg, den 29.09.2006

gez.  
 Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 - Kirchenweg - wurde am 22.08.2006 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach - Palenberg, den 29.09.2006

gez.  
 Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), in der zur Zeit geltenden Fassung durch örtliche Bekanntmachung vom 02.10.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach - Palenberg, den 04.10.2006

gez.  
 Schmitz-Kröll  
 Bürgermeister

## PLANZEICHEN

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,35	Grundflächenzahl - GRZ (gem. § 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl - GFZ (gem. § 20 BauNVO)
TH 4.25	Traufhöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
FH 9.35	Firsthöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen/Hauseinheit
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
	Offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (gem. § 29 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußwege
	Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
	Zweckbestimmung: Mülltonnenabstellplatz
	Straßenbegrenzungslinie
<b>Grünflächen</b>	
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Regenwasserentsorgung
	Zweckbestimmung Park- und Spielanlage
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Vorgarten
	Firstrichtung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NRW S. 982)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:  
 - diese nebenstehende Planzeichnung  
 - diese textlichen Festsetzungen  
 - die Begründung und der Umweltbericht  
 - ein landschaftspflegerischer Begleitplan

## Textliche Festsetzungen

**1. WA - Allgemeines Wohngebiet**  
 Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbetriebe, 5. Tankstellen - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**  
 2.1 Stellplatznachweis  
 Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einer Garage nachgewiesen werden.  
 2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen  
 Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche gem. Ziffer 5.  
 2.3 Grenzabstände von Garagen  
 Grundstücke sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu begrünen.  
 Ausführungsmaß: Dieser Mindestabstand gilt nicht für die Eckgrundstücke, die an den Ecken Planstraße 2 / Planstraße 2a liegen.  
 Sonderregelung für Garagen, die an die nördliche Planstraßengrenze grenzen: Garagen, die an den Grenzen von Flurstücken 273, 355, 712, 117, 732, 735, 588-592 errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

**3. Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, Schwimmbäder, Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 5 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 5.

**4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
 Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,30 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte der Errichtungswand des Baugrundstücks.  
 Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen des Traufes und des Firstes sind Höchstwerte. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Schneckante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

**5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO**  
 5.1 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten  
 Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit der Signatur „Vorgarten“ gekennzeichnet sind, Vorgartenbereiche sind. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abständen zulässig sind, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nicht überdeckte Stellplätze. Der Anteil der Stellplatzflächen an den Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.  
 5.2 Begrünung von Vorgärten  
 Die Vorgartenbereiche sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu mind. 50 % der Fläche zu begrünen.

**6. Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
 6.1 Straßenbäume  
 Im Straßenraum sind mind. 9 Baumbäume mit Bäumen und Unterpflanzung anzulegen, jeweils mit einem Baum, als Unterpflanzung mit Kleinsträuchern bzw. wintergrünen Stauden. Können beim Endausbau der Straßen aus konzeptionellen Gründen nicht die gesamte Anzahl der Bäume angepflanzt werden, so ist die Differenz zusätzlich innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.  
 Bäume: Crataegus laevigata 'Carrierei' dt. Apfelort  
 Malus sargentii 'Rudolph' dt. Zierapfel 'Rudolph'  
 Prunus maackii 'Amber Beauty' dt. Kirsche 'Amber Beauty'  
 (Ausgangsgröße: Hochstamm, 4 XV, STU 18-20 cm)  
 Sträucher: Geranium macrorrhizum 'Ingwersen' dt. Storchschnabel 'Ingwersen'  
 Lonicera nitida 'Magazin' dt. Heckenmyrte 'Magazin'  
 Potentilla fruticosa 'Mandurica' dt. Fingerstrauch 'Mandurica'  
 (Größe: Kleinsträucher: TB, Höhe/Breite 20-30 cm / Stauden: TB)

6.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung  
 Die Grünfläche ist mit mind. 8 Bäumen und 148 Sträuchern (nach Pflanzplan) zu bepflanzen. Die Flächen sind mit Rasen einzudecken.

Bäume: Salix alba dt. Weiß-Weide  
 Alnus glutinosa dt. Rot-Erle  
 Carpinus betulus dt. Hainbuche  
 (Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 XV, STU 16-18)

Sträucher: Cornus sanguinea dt. Hartriegele  
 Corylus avellana dt. Hasel  
 Crataegus monogyna dt. Weißdorn  
 Euonymus europaeus dt. Pfaffenröhchen  
 Lonicera xylosteum dt. Heckenkirsche  
 Prunus spinosa dt. Schlehe  
 Rosa carina dt. Hundrose  
 Salix caprea dt. Salweide  
 Viburnum opulus dt. Schneeball  
 (Ausgangsgröße: STR, 3 TR, OB, 100-150 Höhe)

6.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Spielanlage  
 Die Fläche ist mit mind. 7 Bäumen und 70 Sträuchern (nach Pflanzplan) zu bepflanzen. Die Flächen sind mit Rasen einzudecken.

Bäume: Fagus sylvatica dt. Buche  
 Prunus avium dt. Vogelkirsche  
 Tilia cordata dt. Winterlinde  
 Castanea sativa dt. Eskastanie  
 Aesculus carnea 'Brioti' dt. Scharlach-Kastanie 'Brioti'  
 (Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 XV, STU 16-18)

Sträucher: Carpinus betulus dt. Hainbuche  
 Cornus sanguinea dt. Hartriegele  
 Corylus avellana dt. Hasel  
 Crataegus monogyna dt. Weißdorn  
 Prunus spinosa dt. Schlehe  
 Rosa carina dt. Hundrose  
 Salix caprea dt. Salweide  
 Viburnum opulus dt. Schneeball  
 (Ausgangsgröße: SOL, 3XV, MDB, 125-150 Höhe)

• **Raseneinsatz:** Landschaftsrassen für Freuchtgras RSM 7.3.1  
 • **Raseneinsatz:** Gebrauchsrassen RSM 2.3

**Hinweise:**  
 Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Denkmalschutzgesetz dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, 53115 Bonn, Endenicher Str. 133 unentgeltlich zu melden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wasser-gewinnungsanlage Gangel-Stahe und der Zone III B des für diese Anlage geplanten Wasserschutzgebietes.

