



**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsthemas (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV NW 2003), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bekanntmachungsverordnung NW - Bekanntm NW vom 26.08.1999 (GV NW S. 516), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese textlichen Festsetzungen
- die Begründung

**Textliche Festsetzungen Teil A**

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) Ziff.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben unzulässig, nämlich:

- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig, nämlich:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivhaltung
- Landmaschinenbetriebe
- Verpöngeschäften im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.3 Im Plangebiet sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

1.4 Dachgauben sind nur zulässig, wenn nachfolgende Maße eingehalten werden:

- Dachgauben dürfen eine max. Ansichtsbreite von 3,00 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den Giebeln darf 1,10 m nicht unterschreiten.
- Dachgauben müssen von freistehenden Giebeln mind. 1,50 m Abstand haben.

1.5 Dachansätze sind nur zulässig, wenn die Dachflächen links und rechts des Einschnittes noch mind. 2,00 m breit sind.

1.6 Drampel (Kniestock) sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.

1.7 Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

1.8 Garagen sind nur in den seitlichen Grenzabschnitten, auch außerhalb der Baufurten, zulässig. Die Rückseite der Garagen darf die hintere verlängerte Baugrenze nicht überschreiten. Der Stauraum muß mindestens 5,0 m betragen.

1.9 Bei Doppelhäusern sind im Bereich der gemeinsamen Terrassen, Sichtschutzmauern bis 2,0 m Höhe und 4,50 m Länge zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Für die baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Trauf- und Firsthöhen über angrenzender Straßenverkehrsfläche, für zweigeschossige Bebauung nicht überschritten werden dürfen:

- Traufhöhe: 6,50 m
- Firsthöhe: 10,00 m

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder im Falle von innenliegenden Rinnen bis zum äußeren Abschluß der Wand. Im Dachstuhl mit zweigeschossiger Bauweise sind außerdem Dachgauben und eigenständige Wohnungen unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser beiderseits des Einmündungsbereiches der Straße "in d'r Gang in die Dionysiusstraße".

2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über vorhandener Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie Mitte Verkehrsfläche, liegen.

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

In den mit MD und WA ausgewiesenen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.4 In den mit gekennzeichneten Erweiterungsfächern sind nur 1-geschossige Anbauten, in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Altanen zulässig.

2.5 In den mit gekennzeichneten Flächen sind nur 1-geschossige Anbauten mit einer Anbauhöhe im vorhandenen Wohnhaus von 3,00 m ab OK Erdgeschossfußboden zulässig. Sie sind als Putzbau auszuführen. Die Anbauten sind aus lichtdurchlässigen Materialien auszuführen.

3.0 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Eine zentrale und dezentrale Versickerung ist laut Gutachten nicht wirtschaftlich. Die Niederschlagswasser sind dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen. Ein Schwachversickerung ist nicht zulässig.

**Hinweise:**

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.
- Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Erweichungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
- Bei dem Erreichen bestimmter Kriterien ist die auszuführende Baumaßnahme zu verpflichten, aufwändige archaische Biederlande oder Zeugnisse herrschen und pfanzlichen Lebens aus archaischer Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 20.08.1969 dem Rheinischen Landesamt, Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden.
- Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB). Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

**LEGENDE**

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschollflächenzahl (GFZ)
- Zahl der max. Vollgeschosse
- Zahl der zwingenden Vollgeschosse
- Höchstzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude
- zulässige Dachneigung
- Firstrichtung

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

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Verkehrsfäche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünfläche öffentlich
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzung von Bäume
- Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 5 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Bestandsangaben und Kartensignaturen**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude

**Stadt Übach-Palenberg**

Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 180/2102

**Bebauungsplan Nr. 53**  
3. vereinfachte Änderung  
Dionysiusstraße

0 10 20 30 40 50m

**Textliche Festsetzungen Teil B**

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

1.1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen:

Von den 16 markanten Eichen und Eichen im Plangebiet können 11 erhalten bleiben. Sie stehen zukünftig sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Grünflächen. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Grundsätze des Baumschutzes nach DIN 18202 zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.2 Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen (siehe Grünflächen) sind als Rasen- oder Wiesensfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wahlweise können in den Randbereichen auch Strauchpflanzungen mit einheimischen Gehölzen erstellt werden.

1.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen:

Im äußeren Kurvenradius der Erschließungsstraße, an der Einmündung des Fußweges (Verbindung zur Röllensstraße), ist eine Kastanie der Art *Aesculus x carnea*, Solitärbaum, 4 x v, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 zu pflanzen. Die Pflanzung der Straßenbäume soll als Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, erfolgen mit den Arten Eiche, Weibeldie oder Hainbuche (alle Bäume der gleichen Art). Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.0 Empfohlene Anpflanzungen auf Privatflächen

2.1 Anpflanzung eines Baumes (z.B. Hainbuche, Eberesche oder Schwarzerle) in den Vorgärten und naturnahe Gestaltung der Vorgärten als Rasen-, Stauden- oder Strauchpflanzung

2.2 Anlage von Schnitthecken der Arten Hainbuche, Fokhalom, Liguster oder Weidorn entlang der Grundstücksgrenzen der Hausgärten und Anpflanzung eines heimischen Obstbaums oder Laubbäume wie Eberesche, Ahorn, Esche, Linde, Hainbuche, Rotbuche oder Eiche

2.3 Auf die Anpflanzung exotischer Gehölze und Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

3.0 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes:

Der erforderliche externe Ausgleich wird auf städtischen Ackerflächen als Feldgehölz in einer Größenordnung von 0,9 ha vollumfänglich realisiert.

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 14.02.2017 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dionysiusstraße" beschlossen.

**Beteiligungsverfahren:**

- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bekanntmachung am 12.07.2017 und öffentlicher Auslegung vom 20.07.2017 bis 21.08.2017.
- Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfs am 14.07.2017.

**Beschluss als Satzung:**

Dieser Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Dionysiusstraße" wurde am 26.09.2017 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Inkrafttreten:**

Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Dionysiusstraße" ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 26.09.2017 als Satzung am rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 22.11.2017

Übach-Palenberg, den 22.11.2017

Übach-Palenberg, den 22.11.2017

Übach-Palenberg, den 22.11.2017