

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 127**

#### **- Otto-von-Hubach-Straße -**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

**Stand 27. Mai 2020**

## **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 innerhalb des WA 1 durch Festsetzungen der minimal und maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhen und innerhalb des WA 2 durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

#### **2.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

#### **2.3 Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe 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 Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe  $GH_1$  maximal bis zu 1,00 m überschreiten.

Die Gebäudehöhe  $GH_2$  ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe GH<sub>2</sub> um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 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.

**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 Stützmauern, Abfallbehältern und nicht überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

Die Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mindestens zu 50 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.

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

**5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen**

Innerhalb des WA 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 3. zulässig.

Innerhalb des WA 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb des WA 2 ausgeschlossen.

Generell sind nicht überdachte Stellplätze in den Vorgärten zulässig. (Siehe unter 4.)

**5.2 Grenzabstände von Carports und Garagen**

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

**6. Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als jeweils 16 m<sup>2</sup> 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.

## **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. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1 zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

### **9.1 Dachformen**

9.1.1 Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

9.1.2 Innerhalb des WA 2 sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

9.1.3 Für die Dacheindeckungen aller geneigten Dächer dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt wird folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

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

9.1.5 Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.

9.1.6 Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

9.1.7 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.

9.1.8 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb

der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind. Dies gilt sowohl für geneigte Dächer als auch für Flachdächer.

## **9.2 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.

## **9.3 Einfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-von-Hubach-Straße sind nicht 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.

### **2. Grundwasserspiegel**

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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**

Innerhalb des WA 1 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. Innerhalb des WA 2 sind je Wohneinheit  $\leq 50 \text{ m}^2$  ein Stellplatz, je Wohneinheit  $> 50 \text{ m}^2$  zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### **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. Geräuschemissionen 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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

## C. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1.1 – Straßenbäume

Acer platanoides ‚Crimson King‘	Rotblättriger 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‘
Caprinus 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‘ Heckenmyrte, Topfballen; Größe 30 - 40 cm, 7 Stück / m<sup>2</sup>  
 Cotoneaster dammeri ‚Eichholz‘ Immergrüne Kriechmispel, Topfballen; Größe 30-40 cm, 7 Stück / m<sup>2</sup>

### Pflanzliste 2 - Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Pflanzqualität und Größe:

1 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Basistriebe oder leichte Heister, Höhe 60 -150 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,25 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball