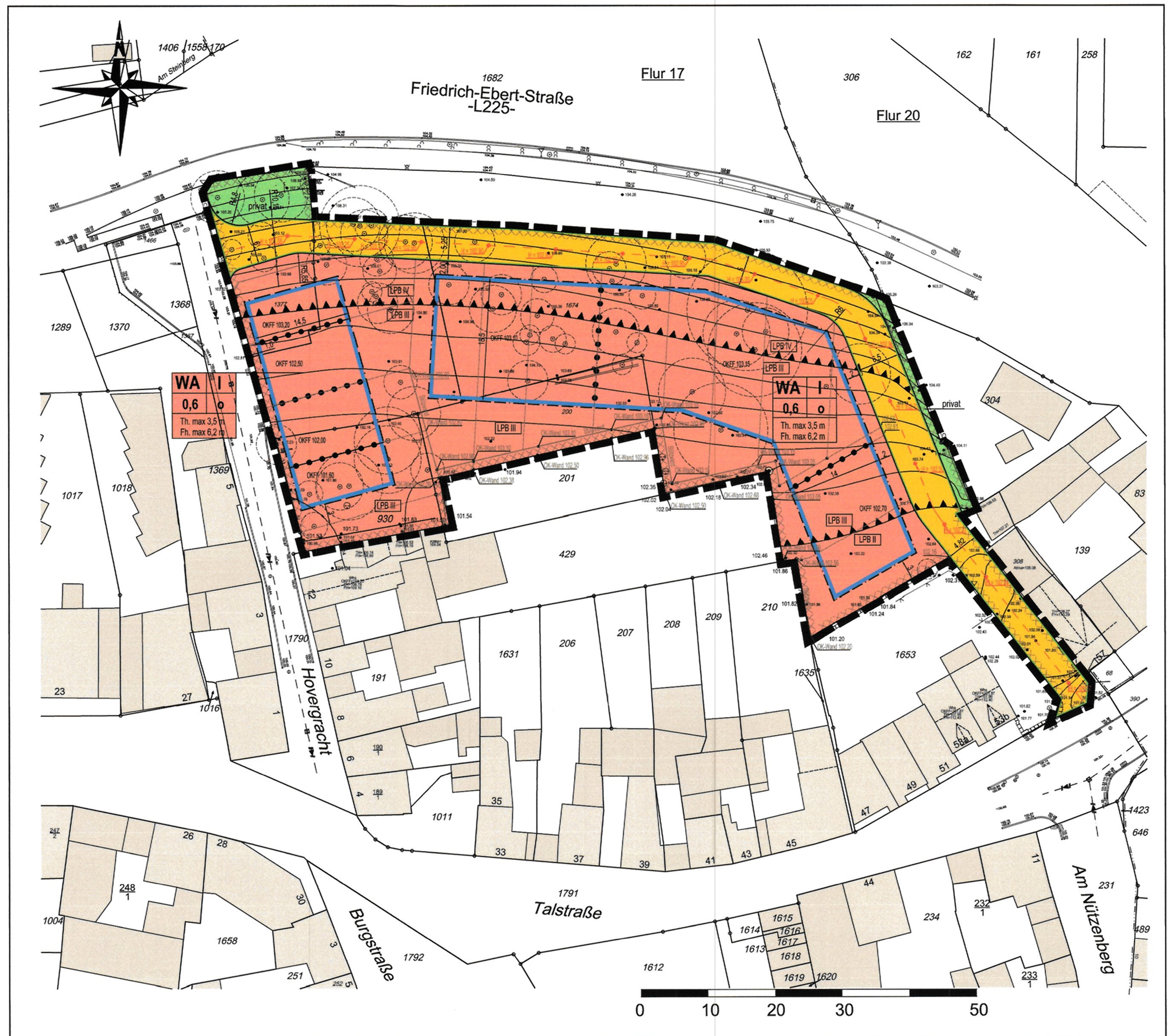


ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeine Wohngebiete

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

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse
'_zoom	maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt
_w'_zoom	maximal zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt
H = 105,00	Bezugshöhe / Gradiente Straße in Meter über Normalhöhennull für die Bemessung der Abstandsflächen
±0,00	maximale Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude in Meter über Normalhöhennull (NHN)
±0,00	maximale Oberkante der Stützmauern zur Geländemodellierung in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	private Grünflächen

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

	Abgrenzung der Flächen bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche)
LPB IV	Lärmpegelbereiche, hier: II bis IV (vgl. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (humose Böden) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Darstellungen

	vorhandene Gebäude
417 426 / 418 427	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
13,0	Vermaßung
● 102.44	vorhandene Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

PLANGRUNDLAGE

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).

Wassenberg, den 09.10.2020

Öffentlich best. Vermessungsingenieur (ÖBVI)

ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 -Seniorenwohnanlage Hovergracht- erfolgt durch

Planungsbüro
Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Euskirchen, den 09.10.2020

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 21.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 - Seniorenwohnanlage Hovergracht - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.07.2020 bis 10.08.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 129 -Seniorenwohnanlage Hovergracht- im Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 08.10.2020 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den 09.10.2020

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 30.10.2020 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den 30.10.2020

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075).
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I 2020 S. 1041).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Für das Plangebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet von 0,6 darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

2.3.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen
Die Festsetzungen der Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKFF), die in den einzelnen Baufenstern als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt ist.

2.3.2 Geländeoberfläche zur Bemessung der Abstandsflächen
In der Planzeichnung sind die Straßenhöhen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche - Gradiente - als Sollhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch Höhenpunkte (z.B. H=103,10) im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.
Diese Bezugshöhen sind auch für die Bemessung der Abstandsflächen der Gebäude sowie für die mittlere Wandhöhe (insbesondere für grenzständige Gebäude und Garagen) sowie für Geländeaufschüttungen heranzuziehen.

2.3.3 Trauf- und Firsthöhen
Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKFF und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKFF und dem obersten Dachabschluss.

2.3.4 Stützmauern
Zu den Plangebietsgrenzen bzw. den Nachbargrundstücken sind Stützmauern zur Geländemodellierung geplant. Die maximalen Höhen der Mauern in Meter über Normalhöhen (NHN) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichungen von +/- 0,2 m sind zulässig.
Die Oberkante der geplanten Stützmauern zum Urgelände der Nachbargrundstücke darf 1,2 m nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone/Altane oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und deren Überdachungen bis zu 3 m zulässig.

4. Garagen und Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
Die Garageneinfahrtsseite muss mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus, und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus begrenzt.

6. Nebenanlagen
Nebenanlagen die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen -z.B. Trafokompaktstationen etc.- sind, abhängig auch von technisch bedingten Standorterfordernissen, generell im Plangebiet zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

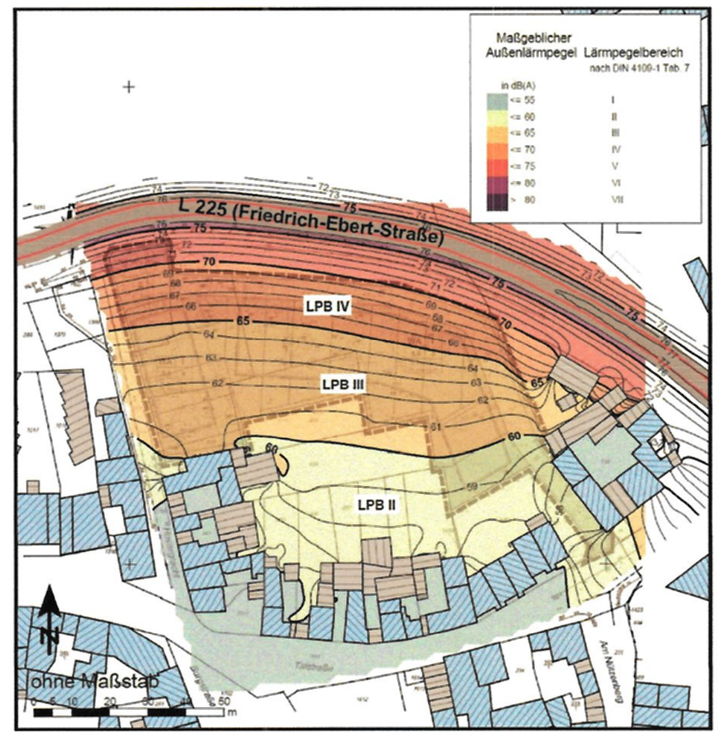
8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche IV, III und II) zu treffen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1: 2018-1, Tabelle 7

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	Lärmpegelbereich
55	I
60	II
65	III
70	IV
75	V
80	VI

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind weiterhin der nachstehenden Karte zu entnehmen.



IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf (06/2020)

8.2 In schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

8.3 Auf Außenwohnbereiche wie offene Balkone, Loggien, etc. ist bei Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit um mehr als 5 dB(A) zu verzichten.
Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Laubegänge, Wintergärten, usw.) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen können zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien oder für geschützte Sitzmöglichkeiten im Sinne eines Außenwohnbereiches beitragen.

8.4 Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

B. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)

1. Kennzeichnung

1.1 Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T“ (Übergangsbereich zwischen der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
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.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

1.2 Baugrundverhältnisse
Das gesamte Plangebiet ist gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. (Vgl. Kennzeichnung in der Planzeichnung).
Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) zu beachten.“

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Hinweise

2.1 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.

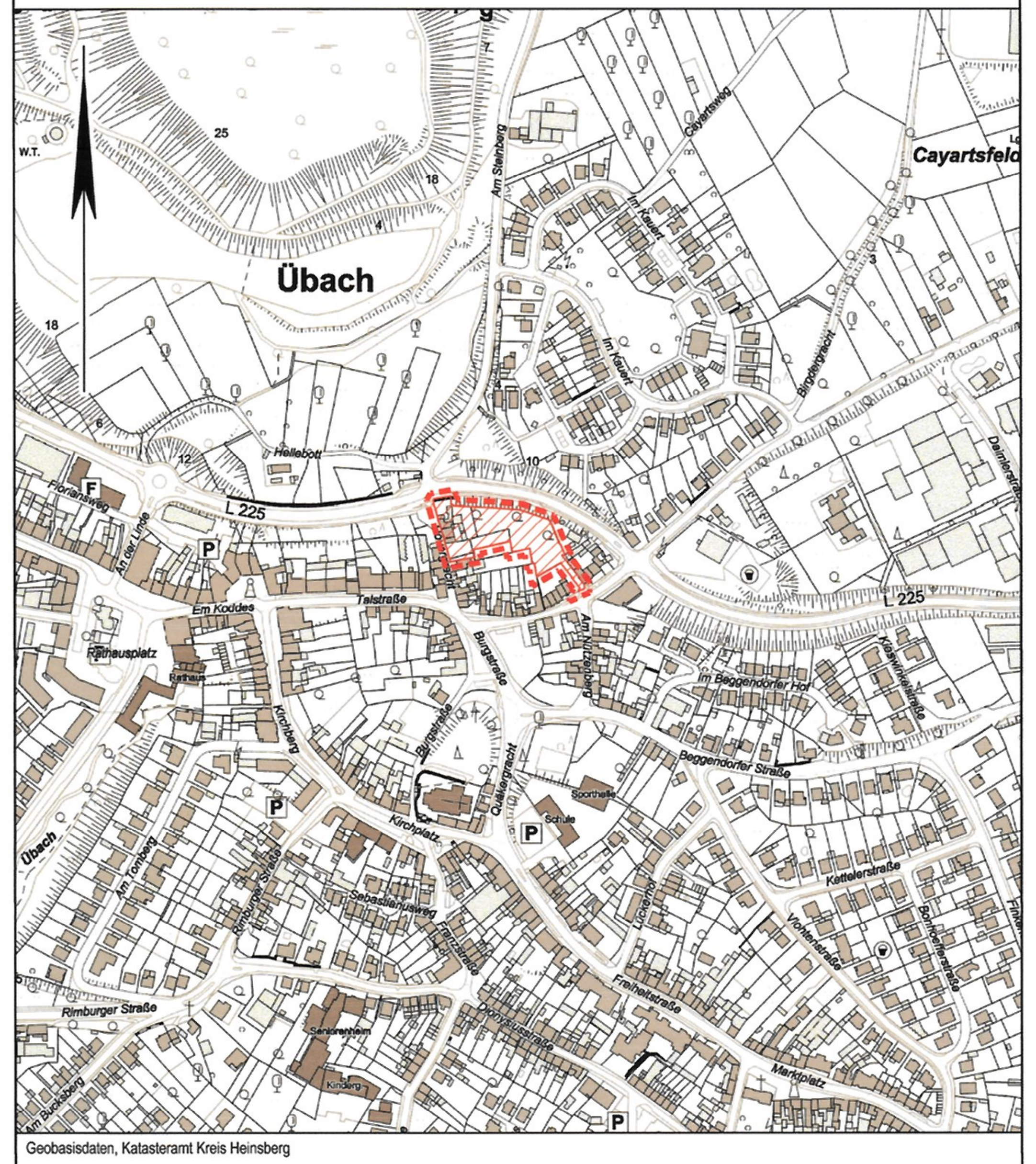
2.2 Bodendenkmalpflege
Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

2.3 Bodenbelastungen
Das Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstück 930, wird im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als Altstandort ID 1187 "Druckerei ohne Zeitungsdruck" geführt.
Im Hinblick auf eine geplante Wohnbebauung wurde eine Erstbewertung durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik (Dipl.-Geol. Michael Eckardt), Aachen, 27.11.2018 durchgeführt. Hinweise auf Altlasten, die die Nutzung des Geländes einschränken liegen nicht vor. Aufgrund einer geringen Belastung der Bodenluft mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BETX) sollten die Erdarbeiten im Bereich des Flurstücks 930 gutachterlich begleitet erfolgen.

2.4 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.

2.5 Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

STADT ÜBACH-PALENBERG



Geobasisdaten, Katasteramt Kreis Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 129
im bescheunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
-Seniorenwohnanlage Hovergracht-

Maßstab M = 1 : 500

0 10 20 30 50

Stand29.06.2020