

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeicherverordnung (gem. § 1 PlanZV).	Der Entwurf der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 Otto-von-Hubach-Straße erfolgt durch	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am	Der Entwurf der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 Otto-von-Hubach-Straße hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom	Der Entwurf der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 Otto-von-Hubach-Straße gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Die 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 Otto-von-Hubach-Straße gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom
Aachen, den	Büro RaumPlan Lütlicher Straße 10-12 52064 Aachen	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den	Übach-Palenberg, den
öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Planer	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

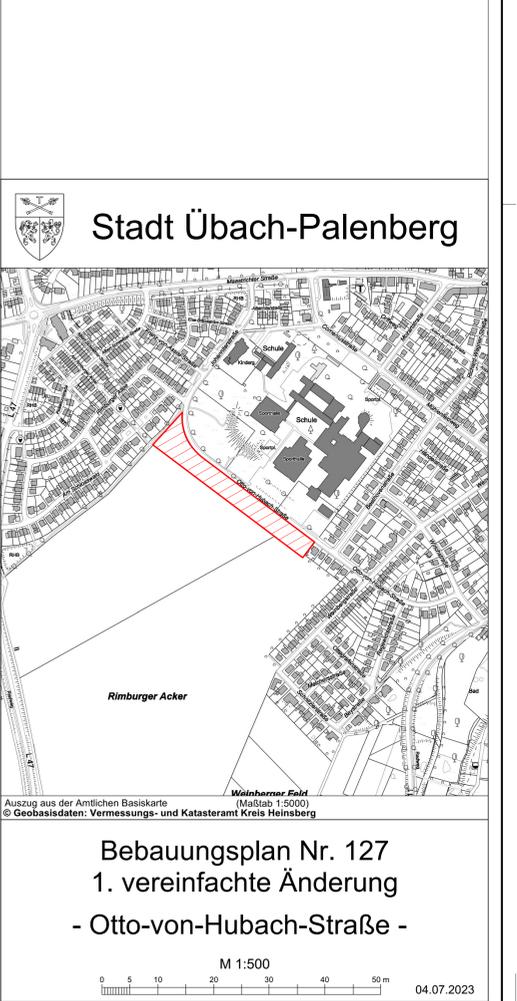
- A. Textliche Festsetzungen**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
1. Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes  
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe  
3. Anlagen für Verwaltungen  
4. Gartenbaubetriebe  
5. Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
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 und des WA 3 durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Innerhalb des WA 4 wird eine maximale Gebäudehöhe  $GH_{max}$  festgesetzt.  
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.
  - 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 und des WA 3 durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Innerhalb des WA 4 wird eine maximale Gebäudehöhe  $GH_{max}$  festgesetzt.  
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.
  - Traufhöhe**  
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
  - 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.
  - 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  $GH_2$  und die  $GH_{max}$  sind 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  $GH_1$  und die  $GH_{max}$  um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.
  - 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.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
In den als Vorgärten 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 einzubauen oder allseitig einzugraben. Die Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mindestens zu 50 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
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.)
  - Grenzabstände von Carports und Garagen**  
Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
  - 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.  
Innerhalb des WA 3 ist in der Fläche für Nebenanlagen lediglich eine Poolanlage zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
**Anpflanzung von Straßenbäumen**  
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind 8 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1.1 zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzenliste 1.2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)**
  - 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 Für die Dacheindeckungen aller geneigten Dächer dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.  
9.1.3 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Traufhöhe nicht überschreiten.  
9.1.4 Dachgauben sind nur als Schieppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.  
9.1.5 Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.  
9.1.6 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Gärten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m erhalten.  
9.1.7 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.
  - Baukörpergestaltung**  
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung sowie eine einheitliche Gestaltung der Fassaden in Form von Farbgebung und Material einzuhalten.
  - Einfriedigungen**  
Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-von-Hubach-Straße sind nicht zulässig. Einfriedigungen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden.

### B. Hinweise

- Erdbebenzone**  
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5. Gründungen, Stützwerke 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.
- Grundwasserspiegel**  
Das Plangebiet ist von durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
- Stellplatzanweisung**  
Innerhalb des WA 1 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw (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 ca. 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz, je Wohneinheit > 50m<sup>2</sup> zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 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. Bodendenkmäler und Fundstellen sind drei Werkzeuge 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 Nieleggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nieleggen, Tel.: 0242590390, FAX: 02425903199, 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.
- Geräuschmmissionen haustechnischer Anlagen**  
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Lärmschutzes für die Verbesseerung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Recyclingbaustoffe und Geothermie**  
Für den Fall, dass bei der Ausföhrung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Artenschutz**  
Die erforderliche Baufeldreimung ist im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelgebrützeit vorzunehmen.
- Pflanzenlisten**  
**Pflanzenliste 1.1 Straßenbäume**  
Acer platanoides, Crimson King  
Acer platanoides, Deborah  
Acer rubrum, Autumn Flame  
Acer truncatum, Pacific Sunset  
Capripinus obtusifolia, Fastigiata  
Crataegus laevigata, Carrierei  
Fraxinus ornus  
Liquidambar styraciflua, Paarl  
Prunus padus, Tüfelort  
Prunus serrulata, Royal Burgundy  
Prunus schmidtii  
Pyrus calleryana, Chanticleer  
Tilia cordata, Rancho  
Ulmus-Hybride, Lobel  
**Rotblättriger Spitzahorn, Crimson King**  
**Spitz-Ahorn, Deborah**  
**Rot-Ahorn, Autumn Flame**  
**Ahorn-Hybride, Pacific Sunset**  
**Säulen-Hänubche**  
**Apfel-Dorn**  
**Blumen-Esche**  
**Ambertbaum, Paarl**  
**Schmale Traubenkirsche**  
**Rotlaubige Nektar-Kirsche**  
**Spiegel-Rinden-Kirsche**  
**Stadt-Birne**  
**Winter-Linde, Rancho**  
**Schmalblättrige Stadt-Ulme, Lobel**  
**Pflanzenliste 1.2 Unterpflanzungen**  
Lonicera nitida, Maigrün Heckenmyrte, Topballen; Größe 30 - 40 cm, 7 Stück / m<sup>2</sup>  
Cotoneaster dammeri, Eichholz Immergrüne Kriechspindel, Topballen; Größe 30-40 cm, 7 Stück / m<sup>2</sup>  
**Pflanzenliste 2 - Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**Pflanzenqualität und Größe:**  
1 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Basisstriebe oder leichte Heister, Höhe 60 - 150 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,25 m  
**Carpinus betulus**      **Hainbuche**  
**Cornus sanguinea**      **Roter Hartweige**  
**Corylus avellana**      **Haselnuss**  
**Crataegus monogyna**      **Weißdorn**  
**Euronymus europaeus**      **Pflaumenhecke**  
**Lonicera xylosteum**      **Rote Heckenkirsche**  
**Prunus spinosa**      **Schliehe**  
**Rosa canina**      **Hundsrose**  
**Salix caprea**      **Salweide**  
**Rosa rubiginosa**      **Weinrose**  
**Sorbus aucuparia**      **Eberesche**  
**Viburnum opulus**      **Gewöhnlicher Schneeball**
- Bestandteile des Bebauungsplanes:**  
- Planzeichnung  
- Technische 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 - Planzeicherverordnung - (PlanZV 90) vom 19.12.1990 (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 (PlanSiSG) 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)		Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Hauseneinheit	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>2Wo</b>	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)			
<b>0,35</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	<b>0,8</b>	Geschossflächenzahl (GFZ)
<b>II</b>	Zwingende Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,00-7,00m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt	FH 10,00m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
GH 10,50m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt	GH <sub>max</sub> 7,50m	max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)			
	Baugrenze		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie		offene Bauweise
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
	Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche		öffentliche Grünfläche
	Vorschlag Baumpflanzungen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Zweckbestimmung Parkanlage		Vorgangsbereich innerhalb des WA
	Grenze des (räuml.) Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Vorschlag Flächenunterteilung		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Firstrichtung		Höhepunkt in Normalhöhennull
	Flurstücksgrenzen		Höhepunkt in Normalhöhennull
	Höhen der abgebauten Straßenverkehrsflächen über Normalhöhennull (NHN)		Höhepunkt in Normalhöhennull
	Flurstücksnummern		Höhepunkt in Normalhöhennull



**Stad Übach-Palenberg**

**Bebauungsplan Nr. 127**  
**1. vereinfachte Änderung**  
**- Otto-von-Hubach-Straße -**

M 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

04.07.2023