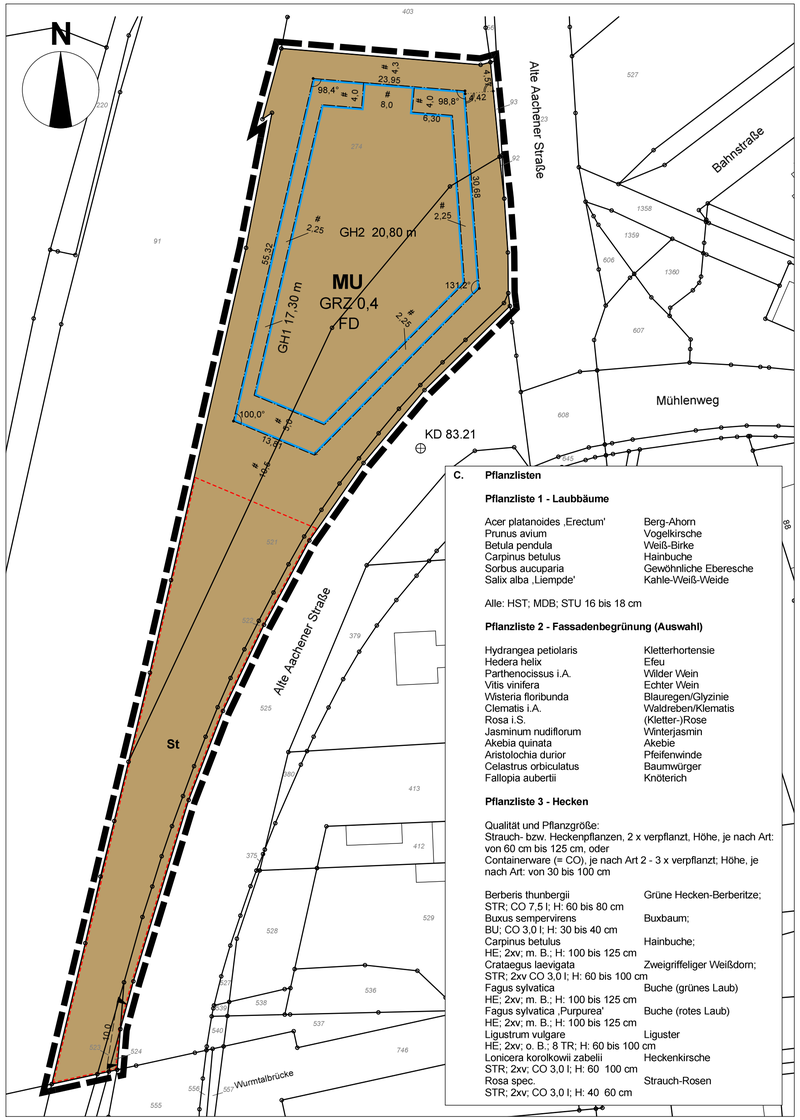


C. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Acer platanoides ‚Erectum'	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Salix alba ‚Liempde'	Kahle-Weiß-Weide

Alle: HST; MDB; STU 16 bis 18 cm

Pflanzliste 2 - Fassadenbegrünung (Auswahl)

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria floribunda	Blauregen/Glyzinie
Clematis i.A.	Waldreben/Klematis
Rosa i.S.	(Kletter-)Rose
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Fallopia aubertii	Knöterich

Pflanzliste 3 - Hecken

Qualität und Pflanzgröße:
Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder
Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt; Höhe, je nach Art: von 30 bis 100 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze;
STR; CO 7,5 l; H: 60 bis 80 cm	
Buxus sempervirens	Buxbaum;
BU; CO 3,0 l; H: 30 bis 40 cm	
Carpinus betulus	Hainbuche;
HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn;
STR; 2xv CO 3,0 l; H: 60 bis 100 cm	
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm	
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub)
HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm	
Ligustrum vulgare	Liguster
HE; 2xv; o. B.; 8 TR; H: 60 bis 100 cm	
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche
STR; 2xv; CO 3,0 l; H: 60 100 cm	
Rosa spec.	Strauch-Rosen
STR; 2xv; CO 3,0 l; H: 40 60 cm	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Mindest- und Maximalhöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKF EG) und maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH1 und GH2) bestimmt. Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Attika der Dacheindeckung.

2.2 Bezugshöhe der OKF EG ist die Höhe des Kanaldeckels in der vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt kann der Planzeichnung entnommen werden.
Die Mindesthöhe der OKF EG wird mit 0,60 m, die Maximalhöhe mit 1,10 m über Bezugspunkt definiert.

2.3 Bezugshöhe der Gebäudehöhen ist die Höhe der OKF EG.

2.4 Die Gebäudehöhe GH1 darf für eine Absturzsicherung um 1,00 m überschritten werden.

2.5 Die Gebäudehöhe GH2 darf für technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten um maximal 2,00 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Eine Überschreitung bis zu 2,00 m durch feste Überdachungen ist nur entlang straßenzugewandter Fassaden und nur bis zu einer Höhe von 4,00 m über OKF EG zulässig.

3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Erschließungsflächen und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

3.3 Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen um max. 5,00 m überschritten werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 In den 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, Einfriedungen, Abfallbehältern, Zuwegungen, Zufahrten und (Fahrrad-)Stellplätzen ausgeschlossen.

4.2 Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

4.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind maximal 40 oberirdische Stellplätze für Fahrräder zulässig.

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

5.1 Einzelgaragen sind generell unzulässig.

5.2 Stellplätze für Pkw sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.

5.3 Die Flächen für Stellplätze müssen straßenseitig einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Diese Flächen sind gemäß Pflanzliste 3 einreihig mit 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu bepflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächengestaltung

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die nach 4.1 definierten Anlagen und Nebenanlagen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen als Zierflächen sind nicht zulässig.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Zwischen Baugrenze und der Fläche für Stellplätze sind insgesamt 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 in gleichem Abstand zu pflanzen.

Zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze sind insgesamt 20 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 in gleichem Abstand zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen jedes Baumes ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 9 m³ bei mind. 1,50 m Tiefe pro Baum).

Die Baumscheibe muss dabei als Mulde oder Tiefbeet angelegt werden. Ggf. muss das Erdreich mit Speicherelementen (sandig-kiesig) oder mit Retentionselementen (z.B. Lehmschicht, Lehmwanne) ergänzt werden.

6.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8 cm und die entsprechenden Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

7. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Dachflächen der GH2 sind zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich VI (L_a=80dB(A)) festgesetzt. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau□Schalldämm□Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm□Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (6)

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a= der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109- 2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Bei einem Emissionspegel oberhalb von 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

9.1 Dachformen und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 7° zulässig.

9.2 Freiflächengestaltung

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

B. Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.
Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

3. Artenschutz

Erforderliche Rodungen an Gehölzen dürfen nur in der vermehrungs-freien Zeit und während der Vegetationsruhe, in der Zeit von Ende September bis Ende Februar (Stichtag 28.02.) erfolgen. Schnittholz und Rodegut muss unmittelbar, im Zuge der Baufeldräumung, ohne ein Zwischenlager im Plangebiet entsorgt werden.

4. Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen, Außenbeleuchtungen mit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht kann durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden.

5. Hochwasserschutz

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 liegen ca. 70 % der überbaubaren Flächen im Bereich des möglichen Extremhochwassers bei einem extremen Regenereignis (90 mm/m²/h) und in Teilen in Überschwemmungsbereichen bei einem 100-jährlichen Regenereignis.
Um das zukünftige Gebäude auch gegen Extremhochwasser zu schützen, wird empfohlen, die Maximalhöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses zu realisieren. Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der Maximalhöhe der OKF EG sollten gegen Überflutung gesichert werden.

6. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

7. Kampfmittel

Die Präsenz von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

8. Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung 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.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH1 - GH2 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über OKF EG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich für Krafftfahrzeuge

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

St — Stellplatzflächen

FD — Nur Flachdächer zulässig

KD 83.21 — Kanaldeckel als Bezugspunkt der OKF EG

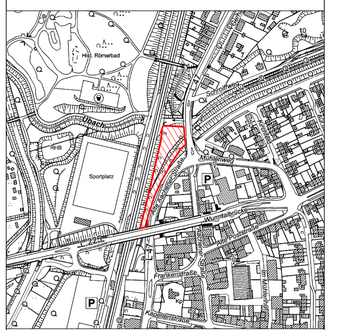
Bestandsangaben und Kartensignaturen

Gebäude

274 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Stadt Übach-Palenberg



Bebauungsplan Nr. 136
-Alte Aachener Straße-

M 1 : 500

0 5 10 15 25 m

RaumPlan Aachen — Stand: 28. August 2023

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordung (gem. § 1 PlanzV).

Übach-Palenberg, den .....

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom ..... bis ..... gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Übach Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 Alte Aachner Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 Alte Aachner Straße hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... gemäß § 1 und § 2 PlanSiG öffentlich ausgelegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 Alte Aachener Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 136 Alte Aachener Straße ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Übach-Palenberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - **BauO NRW** 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2022 (GV. NRW. S. 490).