



**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

- A. Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

**Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA1-2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - 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)
 

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

    - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) oder der minimalen und maximalen Traufhöhen und der maximalen Firsthöhen bestimmt.
    - Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
    - Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen ist die minimale und maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF). Die Bezugshöhe der OKF ist Normal-Höhen-Null (NN). Die festgesetzten Höhen der OKF können der Planzeichnung entnommen werden. (Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.)
    - Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
    - Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF und dem obersten Dachabschluss.
    - Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe (TH) dem höchsten Punkt der Attika der Dachendeckung des obersten Vollgeschosses. Die Firsthöhe (FH) entspricht dem höchsten Punkt der Attika der Dachendeckung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses.
    - Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonneneinstrahlung überschritten werden.
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
    - In den als „Vorgartenbereiche“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer und offene Stellplätze. Abfallbehälter sind einzuhausen oder alleseitig zu begrünen.
    - Die den zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenbereichen“ abgewandten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Garagen und Carports um max. 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
    - Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen allseitig um max. 5,0 m überschritten werden.
  - Stellplätze, Carports, und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
    - Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,0 m hinter den den Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen und auf Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
    - Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind nicht überdachte Stellplätze generell zulässig.
    - Garagen oder Carports sind mit ihren Zufahrtseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist 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.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Grundstücksbepflanzungen**

Nicht überbaute Flächen und nicht für die Erschließung genutzte Flächen sind standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen sind nicht zulässig.
    - Dachbegrünung**

Alle Flachdächer von Hauptgebäuden, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

      - Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche
      - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
    - Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

- Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
  - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
  - Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen. Dabei ist auf eine einheitliche Auswahl von Arten zu achten.
  - Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 7 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dabei ist auf eine einheitliche Auswahl von Arten zu achten.
  - Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen jedes Baumes ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten. Die Baumpflanzungen sind als Baumrigolen auszubilden.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)
  - Dachgestaltung**
    - Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „dunkelbraun“ bis „schwarz“ oder „grau“ bis „schwarz“ zulässig. Glatte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
    - Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
    - Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern ab 7° die gleiche Dachneigung aufweisen und dürfen maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein.
  - Dachformen**

Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind innerhalb des WA 1 nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.
  - Baukörpergestaltung**

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.
  - Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
- Hinweise**
  - 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.
  - Grundwasserspiegel**

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus und des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
  - 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.
  - Bodenschutz**

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

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Brut- und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.
    - Beleuchtung**

Bei der Baustellenbeleuchtung ist im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Insbesondere eine horizontale Abstrahlung zur freien Landschaft ist zu vermeiden.
    - Tierfallen**

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten ausgeschlossen werden.
    - Glasfronten**

Bei größeren Glasflächen sind die Art des Glases, die Unterteilung der Fläche und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend zu wählen, um Vogelschlag zu vermeiden.

- Schutz von Käferarten**

Bei Rodung der beiden Obstbäume auf den heutigen Flurstücken 260 und 288, Flur 1 sind die Baumstämme zu entasten und mindestens 2,0 m lange Stammstücke auf öffentlichen Flächen im Bereich des Übachtales zu deponieren.
  - Starkregen**

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 liegen ca. 15 % des Plangebietes im Bereich möglicher Überschwemmungen bei einem 100-jährigen und ca. 20 % des Plangebietes bei einem extremen Regeneignis. Es wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb OKF gegen Überflutung zu sichern.
  - Niederschlagswasser**

Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

(Wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Der momentane Stand der Planung sieht vor, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern.)
  - Hausdrainagen**

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.
  - Thermische Anlagen**

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
  - Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für PKWs (überdachter oder nicht überdachter Stellplatz, Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.
  - Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
  - 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.
  - Nachbarrechtsgesetz**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 42f. NachbG NRW (Nachbarrechtsgesetz NRW) ein Abstand zwischen Einfriedungen und landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten ist.
- C Pflanzlisten**  
(Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.)

**PLANZEICHEN**

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

**WA1-2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2 Wo** max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**II** max. Anzahl der Vollgeschosse

**OKF** minimale und maximale Höhen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Bezugshöhe in m. u. NNH (Wird nach Vorlage der Erschließungsplanung ergänzt.)

**TH 7,0** maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Metern über Bezugshöhe

**FH 10,0** minimal und maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugshöhe

**TH 6,0-7,0** minimal und maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugshöhe

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

**Baugrenze**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

**b** öffentliche Straßenverkehrsfläche

**o** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Straßenbegrenzungslinie**

**F + R** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

**M** Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

**p** private Grünfläche

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**o** Anpflanzung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**Ga/St** Flächen für Garagen und Stellplätze

**Parzellierungsvorschlag**

**Anpflanzungsvorschlag von Bäumen**

**Vorgartenbereiche**

**Bestandsangaben und Kartensignaturen**

**Bestandsgebäude**

**274** Flurstücksnummer

**Flurstücksgrenze**

**Stadt Übach-Palenberg**

**Bebauungsplan Nr. 138 -Beyelsfeld II-**

M 1 : 500

0 5 10 15 25 m

RaumPlan Aachen

Stand: 05. September 2023

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanzV).	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Beyelsfeld II erfolgt durch  Büro RaumPlan Lütticher Straße 10-12 52064 Aachen	Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 Beyelsfeld II beschlossen.	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.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Beyelsfeld II hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... gemäß § 1 und § 2 PlanSIG öffentlich ausliegen. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 Beyelsfeld II wurde am ..... durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan Nr. 138 Beyelsfeld II ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Übach-Palenberg, den .....	Aachen, den .....	Übach-Palenberg, den .....	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	..... Der Bürgermeister