



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenvorordnung (gem. § 1 PlanZV).

Basweiler, den .....

.....  
öffentl. best. Vermessungsgenieuer

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 -Marienhöhe- hat mit der Begründung nach 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgeteilt. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Übach-Palenberg, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XY -XY- erfolgt durch

**VDH** VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Hauptkürste 4, 43122 Krefeld  
Telefon: 02431 - 97318 & 02431 - info@vdh.com

Erkelenz, den .....

.....  
Der Planer

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 -Marienhöhe- ist gemäß § 13b BauGB durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in der Sitzung am 00.00.0000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 -Marienhöhe- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Übach-Palenberg, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 128 -Marienhöhe- 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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV. NRW 2023) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; NRW (BekanntmVO.NRW) vom 26.08.1999 (GV.NRW S. 516) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung; Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Legende	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB-, §§ 1 bis 11 -BauNVO-)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
GH	max. Gebäudehöhe
<b>Bauweise und Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Mischverkehrsfläche
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche
	Spielfeld
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baufensters
	Vorgartenbereich innerhalb des WA (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
<b>Bestandsangaben und Kartensignaturen</b> § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB	
	Flurstücksgrenze
23	Flurstücknummer
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude
	vorh. Geländehöhen
	gepl. Geländehöhen

**A. Textliche Festsetzungen**

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

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

**Grundflächenzahl**

2.1 Die GRZ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

**Gebäudehöhen**

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der jeweils höchste Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

**Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen**

2.4 Der untere Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Diese soll 0,50 m über der geplanten Höhenlage der Verkehrsflächen liegen. Eine genaue Bestimmung erfolgt zur Veröffentlichung auf der Grundlage einer Erschließungsplanung.

2.5 Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKFF) gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die von 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 hiervon unberührt.

3.2 Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen allseitig um max. 5,0 m überschritten werden.

3.3 In den als „Vorgartenbereiche“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer und offene Stellplätze. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

**4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

4.2 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu 2,0 m hinter den von Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

4.3 In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nicht überdachte Stellplätze generell zulässig.

4.4 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbekken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

**5 Zulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.

5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften gelten als jeweils ein Wohngebäude.

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

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

**7 Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Fläche definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Wiesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplanes nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 bleiben hiervon unberührt.

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

7.4 In den als „Straßenverkehrsfläche“ und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzten Bereichen sind in Summe mindestens 8 Laubbäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 In den als „Vorgarten“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je begonnenen 700 m² das jeweilige Grundstück mindestens ein Baum der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für zusätzliche Anpflanzungen in den als „Vorgarten“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch Pflanzen verwendet werden, die in den Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes nicht aufgeführt werden.

Pflanzliste A: Straßenbäume		Pflanzliste B: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität Hochstamm, 3 x v. v. mit Drahhällierung, Stammumfang 16 bis 18 cm		Mindestqualität Hochstamm, 3 x v. v. mit Drahhällierung, Stammumfang 12 bis 14 cm	
Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Zerreiche	Quercus cerris	Amberbaum	Liquidambar styraciflua "Worplesdon"
Kegelkazie	Robinia Pseudoacacia "Bessoniana"	Thüringische Säulen-Eberesche	Sorbus Thuringiata "Fastigiata"
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa "Brabant"		

**8 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

8.2 Die Dachfläche wird als die gesamte tatsächliche Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen definiert, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Bei der Ausbildung einer Attika ist die Fläche der Attika nicht zur Dachfläche hinzuzuzählen. Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

8.3 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

- an den Fassaden und Dächern der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle errichtet werden, und
- auf den Freiflächen der jeweiligen Parzelle

dürfen auf die unter Nr. 8.1 festgesetzten Flächenanteile angerechnet werden.

8.4 Bei der Ausbildung von Flachdächern und unter Berücksichtigung der FLI-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 sind die Dachflächen unter sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.5 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 sind mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

**9.1 Dachgestaltung**

9.1.1 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „Dunkelbraun“ bis „Schwarz“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

9.1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

9.1.3 Anlagen für die solartechnische Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern ab 7° die gleiche Dachneigung aufweisen und dürfen maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein.

**9.2 Dachformen**

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

**9.3 Baukörpergestaltung**

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

**9.4 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.

**B. Hinweise**

**1 Einsichtnahme von Vorschriften**

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

**2 Artenschutzmaßnahmen**

Gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 2. Juli 2020 sind die folgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Bauzeitregelung**  
Damit die Tötung oder Störung von Felderchen und Rebhühnern vermieden wird, ist der Baubeginn auf das Zeitfenster Anfang August bis Mitte Februar zu terminieren und ununterbrochen fortzuführen.  
Die Rückkehr der Felderliche aus den Winterquartieren erfolgt i. d. R. ab Mitte Februar bis Mitte März. Die Brut ist bis Anfang August abgeschlossen. Sollte absehbar sein, dass diese Vorgabe nicht realisierbar ist, sind mit der Genehmigungsbehörde Vorsorgemaßnahmen für die Vermeidung einer Brut abzustimmen (Vergrämungsmaßnahme - etwa 2 m hohe Pfähle mit zusätzlichem Flatterband im Abstand von max. 15 m). Zusätzlich ist das Bauen für den Baubeginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen - erst nach Freigabe darf mit dem Bau begonnen werden.
- Die beschriebenen Maßnahmen verhindern zudem wirkungsvoll eine Tötung oder Störung von Rebhühnern.  
Das Rebhuhn kommt in Nordrhein-Westfalen als Standvogel das ganze Jahr über vor. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden angelegt. Die Eiablage beginnt ab April, Hauptzeit ist im Mai, ab August sind alle Jungtiere selbstständig.
- Vermeidung von Vogelschlag  
Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z. B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen für die Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen wirksam verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z. B. Schmid et al., 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist an den Einzelfall anzupassen und ggf. ist ihre Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung  
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Zu diesem Zweck ist es zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° aufweisen (gegeben z. B. beim Einsatz von sog. Koffeleuchten) und möglichst gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen geringen Effekt auf Insekten und Jagdmotivale von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum von etwa 590 nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warme weiße vor einer kaltheißen Beleuchtung vorzuziehen sowie ein möglichst geringer Anteil abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Des Weiteren kann die Umweltverträglichkeit noch durch die Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Beleuchtungsregulierung (Dimmen) gefördert werden.
- Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen  
Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und Betrieb vorzubeugen, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebietes ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch den Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

**3 Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkw (überdacht oder nicht überdacht Stellplatz, Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

