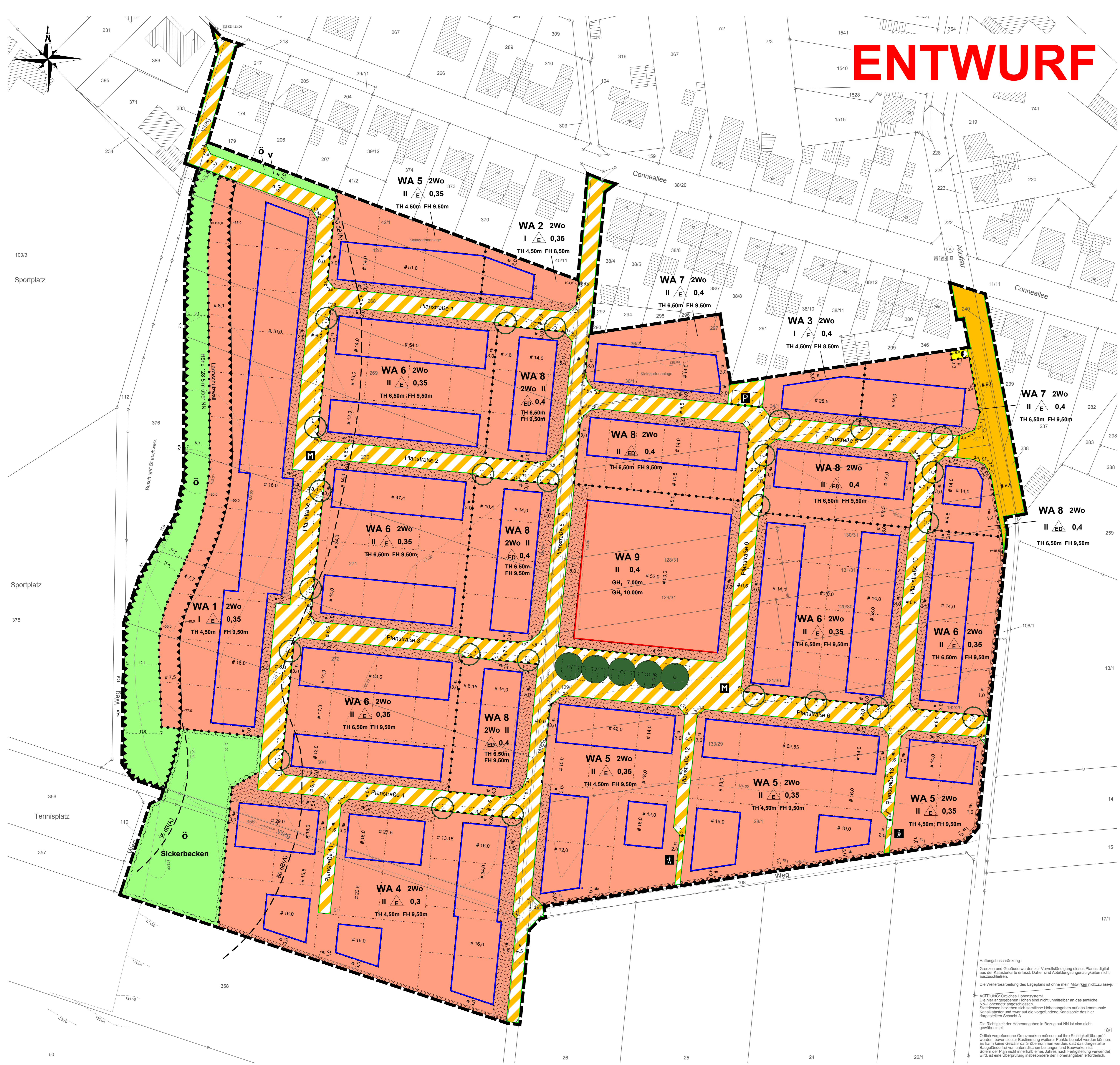


ENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen Teil A

1. **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

- Betriebe des Betriebsgewerbes sonstige nicht extensive Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verarbeitungen
- Garteneinbauten
- Tankstellen

entsprechend § 7 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplätze.

Bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der überbauten Flächen des Erdgeschosses (OKF EG), die gegenüber der Trauf- und Firsthöhe der angrenzenden Baulinien die Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Gebäudefußpunkt GH innerhalb des WA ergibt, als die Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Gebäudefußpunkt GH anzusetzen. Die maximale Gebäudehöhe GH entspricht der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachstuhlansatz eines Staffelgeschosses.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 27 Abs. 3 BauNVO)

Hinterer Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen wie folgt überschritten werden:

- überbaubare Flächen mit 12,00 m Tiefe innerhalb des WA um 4,00 m
- überbaubare Flächen mit 14,00 m Tiefe generell um 2,00 m

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten

In den als "Vorgarten" 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 nicht überdeckten Stellplätzen, Sitzbänken, Erleuchtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung bis zu einer Grundstücksfläche von 30 m² im Bereich der Vorgärten zulässig, wenn der festgesetzte Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus oder Nutzgartenbereich zuzurechnen ist. Der Anteil der Stellplätze an den gekennzeichneten Grundstücksflächen darf 50 % nicht überschreiten.

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

5.1 **Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen**

Innerhalb der WA 1 - 8 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verengung der räumlichen Baugrenzen inklusive der überbaubaren Flächen unter 3,00 m zulässig, im Bereich der Vorgärten sind nur überdeckte Stellplätze zugelassen. Innerhalb des WA 9 sind nur Teilgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 **Grenzabstände von Carports und Garagen**

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Innerhalb des WA 8 kann die Überschreitung der seitlichen Verengung durch Carports und Garagen bis zu 3,00 m erfolgen, um zu gewährleisten, dass der Abstand von 5,00 m zwischen Carport oder Garage und Verkehrsfläche eingehalten wird.

5.3 **Stellplatzschwelle**

Je Wohnfläche sind zwei Abstellplätze für Pkw (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Grundstück zu errichten. Der zweite Abstellplatz kann durch eine angemessen große Zufahrt vor einen Carport oder einer Garage nachgefasst werden.

6. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Gartenschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmbäder mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des WA 1 bis 8 an überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die Verengung des Baugebietes den vorliegenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Angemessen große Zufahrten sind im Bereich der Vorgärten mit nicht überdeckten Stellplätzen zulässig.

7. **Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

8. **Grunderwerbliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 **Anpflanzungen von Straßenbäumen**

Im Bereich der Straßeneinbauten sind mindestens 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind in den Straßeneinbauten mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1 zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Baumstände im Bereich des Platzes sind freizulassen.

8.2 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärm- und Sichtschutz**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärm- und Sichtschutz ist mindestens 120 ha und bodenständige Sträucher gemäß Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt. Höhe 125 - 150 cm überwiegend in einem Reihenabstand von 1,25 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, versetzt zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind mit Landschaftsflächen einbauen.

8.3 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken ist mit mindestens 60 Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt. Höhe 100 - 150 cm im Abstand von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorwiegend am Flächenrand zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist mit Landschaftsflächen einbauen.

8.4 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 3 Sträuchern je laufendem Meter aus der Pflanzliste 4, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. **Bauordnungsgemäße Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 4 BauNVO)

9.1 **Dachformen**

Innerhalb des WA 9 sind nur Flachdächer zulässig. Ein zulässiges Staffelgeschoss muss allseitig um mindestens 1,50 m zu rückspringen. Innerhalb der WA 8 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudemasse überdeckt.

9.2 **Einfriedigungen**

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als gestaltungsmäßige, einseitige Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht einbezogen werden, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht sichtbar ist.

Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz

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

10.1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freizeiträume und der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss der Bebauung ist innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzplan mit einer Mindesthöhe von 125,50 m über NN zu realisieren.

10.2 **Grundwasserordnung**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber den Sportplatzanlagen sind für Gebäude oberhalb von 6,00 m, die oberhalb der 50 dB(A) Linie liegen, folgende Grundwasseranordnungen möglich:

- Nachbauweise und sonstige, nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume können Röhren Röhren Lärmquelle orientiert werden.
- Einbauweise und sonstige, nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume können Röhren Röhren Lärmquelle orientiert sein.
- Fenster sind dem ständigen Aufenthalt dienende Räume dürfen keine offene Fenster zur Lärmquelle haben. Offene Fenster sind für diese Räume an den im Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zu versehen.

10.3 **Gleisrichter Nachweis**

Bei gütlicher Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV "Sportplatzlärmverordnung" an der Fassade vor den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen oberhalb von 6,00 m eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundwasseranordnung erfolgen.

11. **Hinweise**

11.1 **Erdbauzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbauzone 3 in der Untergrundklasse 1 gemäß der Karte der Erdbauzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

11.2 **Grundwasserspiegel**

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Bau- und Betriebszustandes und des eventuellen Sickerwasserabflusses. Nach Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

11.3 **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der das Niederschlagswasser dem Sickerbecken im Südosten des Plangebietes zuführt.

11.4 **Bodenstärkender**

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, ausreichende bodenkundliche Befunde und/oder Zugunsten und planerische Maßnahmen aus entsprechender Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale in den Nordrhein-Westfalen (DStNG) vom 11.03.1985 (GV NRW S. 538) für die Umsetzung der Befunde in den Realisationsamt für Bodenkundliche Befunde (Ausschuss Bodenkunde, Zentralfabrikat 45 in 52388 Nidderg., Tel.: 02425 / 90929; Fax: 02425 / 90911) einzuholen und mittels Bodenkunde- und Fundamentbefunden zu prüfen, ob die Ausführung der Maßnahmen der Realisationsamt für Bodenkunde und/oder Fundamentbefunde für den Fortgang der Arbeit zu abzurufen. Auf die §§ 15 und 16 StBodV sind hinzuweisen.

12. **Pflanzlisten**

1. **Pflanzliste 1 (Verkehrsmittel)**

Bäume	Aplonias	Zierapfel 'Rubidif'
Sträucher / Stauden	Geranium macrorrhizon 'Ingwersen'	Storchschnabel 'Ingwersen'

2. **Pflanzliste 2 (Lärm- und Sichtschutzwahl)**

Sträucher	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hortensie
Pflanzen	Corylus avellana	Cornus stolonifera	Waldspindel
	Lonicera xylosteum	Prunus spinosa	Schale
	Rosa canina	Handrosen	Salix caprea
	Viburnum opulus	Schneeball	Salweide

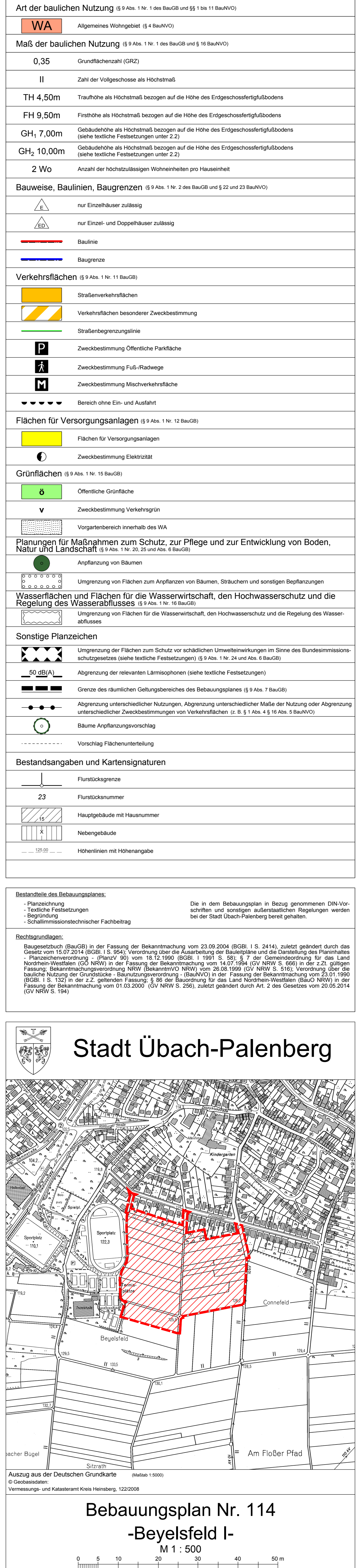
3. **Pflanzliste 3 (Sickerbecken)**

Sträucher	Berberis vulgaris	Berberis, Saurodem	Cornus sanguinea	Roter Hortensie
Pflanzen	Caryophyllus	Agrostis	Panicum capillare	Waldspindel
	Phlox paniculata	Rosa spec.	Prunus spinosa	Schale
	Fagus sylvatica	Hainbuche	Buxus sempervirens	Buche (grünes Laub)

4. **Pflanzliste 4 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**

Bäume	Berberis vulgaris	Prunus spinosa	Schneeball
Sträucher	Cornus sanguinea	Cornus stolonifera	Waldspindel
	Prunus spinosa	Handrosen	Salix caprea
	Viburnum opulus	Schneeball	Salweide

PLANZEICHEN



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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Beyelsfeld I - erfolgt durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Beyelsfeld I - beschränkt sich auf den zum Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 114 - Beyelsfeld I - gehörigen Bereich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ... bis ... durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden sind ... öffentlich auszuweisen. Die zuständigen Behörden sind ... öffentlich auszuweisen. Die zuständigen Behörden sind ... öffentlich auszuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach ... die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom ... bis ... durchgeführt worden. Die zuständigen Behörden sind ... öffentlich auszuweisen. Die zuständigen Behörden sind ... öffentlich auszuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Beyelsfeld I - wurde am ... durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg als Sitzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch ortsbildliche Bekanntmachung vom ... als Sitzung rechtsverbindlich geworden.

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

Aldorf, den ...

offiziell, best. Vermessungsgesellschaft

Der Planer

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

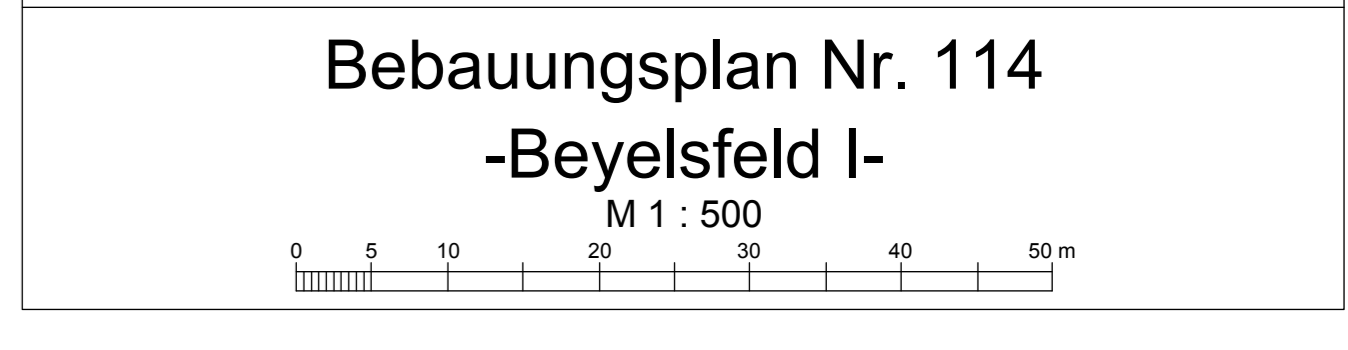
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -