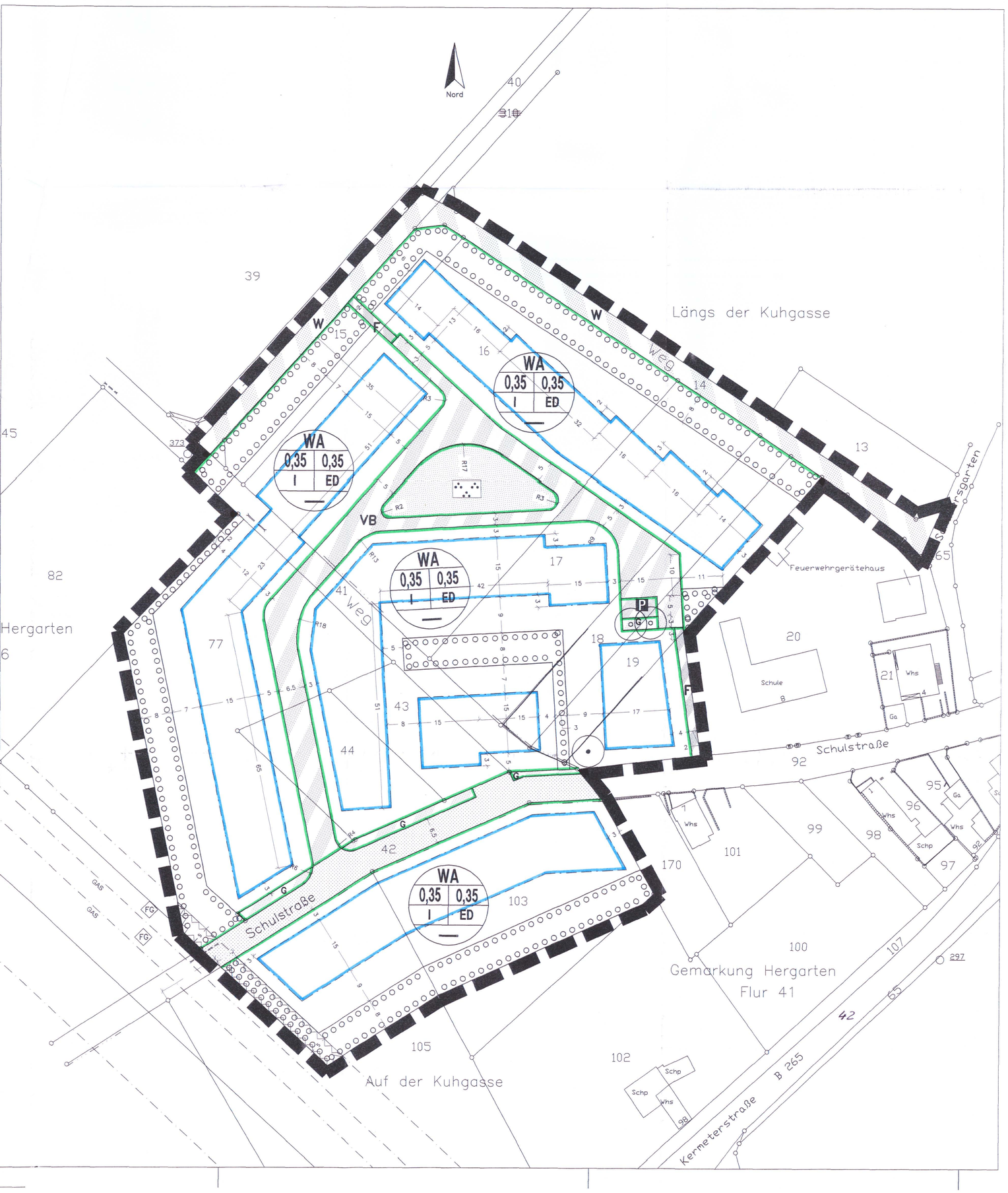


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 0,35 0,35 I ED	rechte Zahl: GESCHOSSFLÄCHENZAHL linke Zahl: GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUGRENZEN, BAUWEISE

ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	o	~~OFFENE BAUWEISE~~
	BAUGRENZEN		

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKVERBINDUNG				
VB	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	F	FUSSWEG	P	PARKEN
G	UNBEFESTIGTE WEGERAINE/ GRÜNBEREICHE	W	WIRTSCHAFTSWEG		

GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
o	ANPFLANZEN VON BÄUMEN: ANZUPFLANZENDER BAUM	•	ERHALTUNG VON BÄUMEN: ZU ERHALTENDER BAUM

SONSTIGE PLANZEICHEN

	VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTENDER SCHUTZSTREIFEN
	~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG~~
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

1.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände *der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze* 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1, 50 m. Die in der Anlage zur Begründung dargestellten Pflanzschemata dienen der Orientierung.

BÄUME

Buche (Fagus sylvatica)
Espe (Populus tremula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

STRÄUCHER

Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Mindestanforderungen an die Pflanzqualität:

Sträucher: 1 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Bäume: 2 x verpflanzt, Hochstamm 12-14 cm Stammumfang

1.2 Die Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der jeweiligen privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.

1.3 Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, *Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein Baum gemäß der Pflanzenliste* oder ein Obstbaum, Hochstamm, 180-200 cm Höhe, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der Bebauung des Grundstücks folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen. Es sind Obstbäume alter, bewährter Sorten zu verwenden.

2. **Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**

Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 50% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten *auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster* (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken, Schotterrasen u.ä.

3. **Ausnahmen gemäß §31 BauGB**

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie z.B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen max. um 2,0 m überschreiten.

4. ***Niederschlagswasserbeseitigung gemäß §51a LWG***

Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

KENNZEICHNUNGEN

Wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten *Flächen wird auf dadurch eventuell* auftretende Immissionen im Plangebiet hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).

Am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft der Schutzstreifen der unterirdischen Ferngasleitung der Ruhrgas AG, Essen. Die im Merkblatt der Ruhrgas AG zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgeführten Forderungen sind zu beachten. Das Merkblatt wird der Begründung als Anlage beigefügt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dachneigung:

Für das Plangebiet sind ,ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 25° - 40°, für Dachgauben, die als Schleppgauben ausgebildet sind, beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.

Drempelhöhe:

Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.

BESTANDSANGABEN

	FLURSTÜCKSGRENZE		FLURGRENZE
	GEBÄUDE	GAS	UNTERIRDISCHE FERNGASLEITUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV 90) VOM 18.12.90 (BGBL. 1991 I S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218)

§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.666)

VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1995 (GV NW S. 925)

IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

PLANUNGSBÜRO BAVAJ
DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438
52072 AACHEN MUFFETER WEG 30

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

....., DEN .....

.....

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST EINE ABZEICHNUNG DER ZUTEILUNGSKARTE DER FLURBEREINIGUNG VLATTEN. DIE KARTE IST IM JAHR 1987 IM MAßSTAB 1:1.000 DURCH NEUVERMESSUNG ENTSTANDEN.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE RECHTLICHE WIRKUNG DES FLURBEREINIGUNGSPLANES AM 31.12.1997 EINGETRETEN IST UND DASS DIE DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT.

AACHEN, DEN 11.08.1999

AMT FÜR AGRARORDNUNG EUSKIRCHEN
IM AUFTRAG

Amt für Agrarordnung Euskirchen
Hübler, RVD

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 19.12.84 AUFGESTELLT WORDEN.

HEIMBACH, DEN 15.06.99

BÜRGERMEISTER

DIE STADTVERTRETUNG STIMMTE AM 15.04.99 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

HEIMBACH, DEN 15.06.99

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 28.04.99 BIS 28.05.99 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HEIMBACH, DEN 15.06.99

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER STADTVERTRETUNG AM 10.06.99 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEIMBACH, DEN 15.06.99

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM ..... ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM .....
AZ.: .....

.....
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

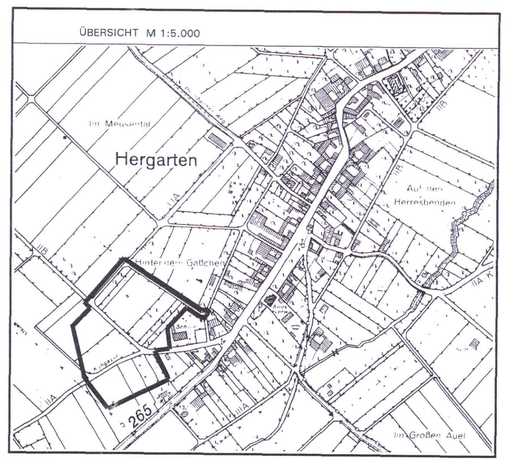
DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 22.06.99 IN KRAFT GETRETEN.

HEIMBACH, DEN 16.08.99

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

STADT HEIMBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. E 3
„Hergarten – Schulstraße"
M 1 : 500

ÜBERSICHT M 1:5.000