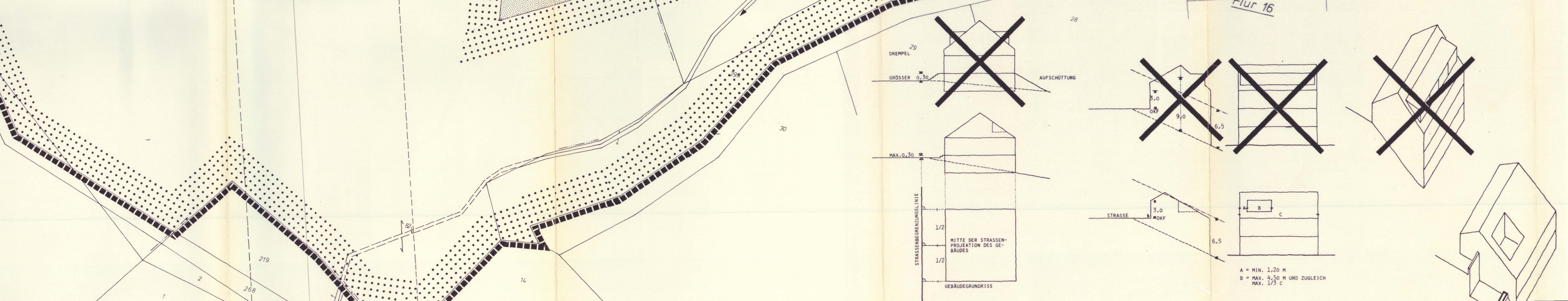

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

   In den so [WA] gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1(6) BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

   Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung, Geschoßigkeit

   2.1 Die Oberkante Traufe darf an keiner Stelle mehr als 6,50 m über dem Ursprungsgelände liegen.

   2.2 Die Oberkante Traufe darf bergseitig nicht mehr als 3,00 m über der Oberkante des Fußbodens des obersten Vollgeschosses liegen.

   2.3 Die Firsthöhe darf bei 1-geschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 9,00 m, bei 2-geschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 12,00 m über dem Ursprungsgelände liegen.

   2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit ist um höchstens ein Geschoss zulässig, wenn das talseitige Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht über 2-geschossig ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen in Flächen für die Forstwirtschaft

   Auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft ist eine bauliche Nutzung im Sinne des § 4(2)1 BauNVO - Wohngebäude - zulässig.

   Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt ein Geschoß.

4. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

   Eine Überschreitung der Baugrenzen in dem Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie durch Vorbauten gem. § 37 BauO NW oder durch Anbauten, die untergeordnete bauliche Anlagen sind, im Sinne des § 80(2) 1 BauO NW (z.B. Windfang u.ä.), kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

   Die Grundstücksfläche dieser Vor- bzw. Anbauten darf je Grundstück maximal 2,5 x 3,5 m betragen. Dabei dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen - lotrecht zu der Baugrenze gemessen, die der Verkehrsfläche zugewandt ist - um maximal 2,5 m überschritten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

   Bei bergseitiger Erschließung darf die Oberkante des Fußbodens des bergseitigen Eingangsgeschosses max. 0,30 m über der ausgebauten Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittelprojektion des Baukörpers mit der Straßenbegrenzungslinie.

6. Flächen für die Forstwirtschaft

   In den mit [E] gekennzeichneten Flächen für die Forstwirtschaft sind Anlagen, die der Funktion des Kurortes dienen, wie z.B. Wege, Ruheplätze u.ä., grundsätzlich zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 103 BAUO NW UND § 9 (4) BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 4 1. DVO ZUM BBAUG

Geltungsbereich: gesamter Bebauungsplan

1. Zwingend vorgeschrieben sind geneigte Dächer (ausgenommen Garagen).

   Die Dachneigung beträgt für:

   eingeschossige Bauten : 25° bis 38°
   zweigeschossige Bauten: 25° bis 30°

   Ausnahmen von der festgesetzten Dachform für Nebengebäude, Anbauten und zur Anpassung an vorhandene Bebauung, können zugelassen werden.

2. Drempel sind nicht zulässig.

3. Werden in Dachflächen Dacheinschnitte vorgenommen oder Dachgauben angeordnet, so muß die Dachfläche zwischen dem Dacheinschnitt bzw. der Dachgaube und dem Ortgang sowie zwischen verschiedenen Dacheinschnitten bzw. Dachgauben mindestens in einer Breite von 1,20 m durchgezogen werden. Die Breite des Dacheinschnitts bzw. der Dachgaube darf 4,5 m nicht überschreiten und zugleich max. 1/3 der gesamten Breite der Dachfläche betragen.

   In dem mit Dg gekennzeichneten Bereich dürfen jedoch Dachgauben eine maximale Breite von 1,50 m haben.

   Der untere Ansatz der Dachgauben muß mindestens 0,80 m über der Traufenoberkante, der obere Ansatz mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen.

4. Anschüttungen größeren Ausmaßes sind nicht zulässig. Anpassungen zwischen Straße und Gebäude, insbesondere zur Verfüllung des Bereichs zwischen Straßenböschung und Gebäude, sind zulässig.

5. Anbauten gem. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen sind im Erscheinungsbild möglichst transparent und unauffällig zu gestalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG)

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG)

- z.B. II — ALS HÖCHSTGRENZE — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- z.B. 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL; z.B. (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BBAUG)

- o — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE — ÜBERB. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, WIE SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BBAUG)
- ~~ST — STELLPLÄTZE~~
- GA — GARAGEN
- ~~FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 (1) 5 BBAUG)~~
- ~~SCHULE — KIRCHE — KINDERGARTEN — ALTERSHEIM — JUGENDHEIM, HERBERGE — HALLENBAD~~

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBAUG)

- VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- ~~FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 (1) 26 BBAUG) — AUFSCHÜTTUNGEN — ABGRABUNGEN~~
- VERSORGUNGSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 9 (1) 12, 14 BBAUG)
- UMFORMERSTATION — ~~KLÄRANLAGE~~
- WASSERBEHÄLTER
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) 16 BBAUG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBAUG)
- SPIELPLATZ — PARKANLAGE
- ~~BOLZPLATZ — FRIEDHOF~~
- ~~SPORTPLATZ~~ — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN: GÄRTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 18 BBAUG)

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT — [E] SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ~~MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 (1) 21 BBAUG)~~
- ~~FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN, WIE KINDERSPIELPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 22 BBAUG)~~
- ~~GST — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE~~
- ~~GGA — GEMEINSCHAFTSGARAGEN~~

- ~~ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 a BBAUG)~~
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25 b BBAUG) DER BAUMBESTAND IST ZU ERHALTEN.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BBAUG)

HINWEIS (§ 9(5) BBAUG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (4) BBAUG)

- KURGEBIET IM SINNE DES § 2 KOG
- (L) FLÄCHEN, DIE DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN
- 110 KV-FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- ZUWEGUNGEN UND ZUFAHRTEN ZUR FREIEN STRECKE DER L 15 SIND NICHT ZULÄSSIG

UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN

- UNVERBINDLICHER PARZELLIERUNGSVORSCHLAG
- INNERHALB VON VERKEHRSFLÄCHEN: VORGESCHLAGENE GESTALTUNG

BESTANDSANGABEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURGRENZEN

VERFAHRENSVERMERKE

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND Z.Z. MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT.
Düren DEN 05.11.1979
(Stempel: Dipl. Ing. Frieder Schorstein Off. best. Vermessungsingenieur)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
Düren DEN 05.11.1979
(Stempel: Dipl. Ing. Frieder Schorstein Off. best. Vermessungsingenieur)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
Düren DEN 23.12.1981
(Stempel: Dipl. Ing. Frieder Schorstein Off. best. Vermessungsingenieur)

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DER ~~GEMEINDEVERTRETUNG~~ / STADTVERTRETUNG VOM 23.8.1977 / 25.10.1978 AUFGESTELLT WORDEN.
Heimbach DEN 19.11.1981
BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR i.V.

DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 2 a (6) UND § 9 (8) DES BBAUG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.76 IN DER ZEIT VOM 23.11. BIS 23.12.1981 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
Heimbach DEN 11.11.1982
i.V. — STADTDIREKTOR

DIE ~~GEMEINDEVERTRETUNG~~ / STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG VOM 10.5.1982 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BBAUG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
Heimbach DEN 11.11.1982
BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR i.V.

GEHÖRT ZUR GENEHMIGUNG VOM 23.08.1984
AZ 35.2.12 - 1601 - 55.84
KÖLN, DEN 23.08.1984
REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE
(++) nicht genehmigte Festsetzungen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEMÄSS § 12 DES BBAUG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 AM 24.1.1985 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN.
DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN AM 24.1.1985 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN.
Heimbach DEN 25.1.1985
BÜRGERMEISTER — STADTDIREKTOR

3 (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Heimbach B7 „Brementhaler Straße" Ratsbeschluß vom 22.5.86 Punkt 1.5

2 (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes B7 „Brementhaler Straße" lt. Ratsbeschluß vom 24.7.1986, Punkt 3

BEBAUUNGSPLAN HEIMBACH B7

M 1:500

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES:
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNG
D. UND H. SCHRÖDER G. BAVAJ DIPLING. ARCHITEKTEN
51 AACHEN MONHEIMSALLEE 75 TELEFONNR. 29315

STADT HEIMBACH