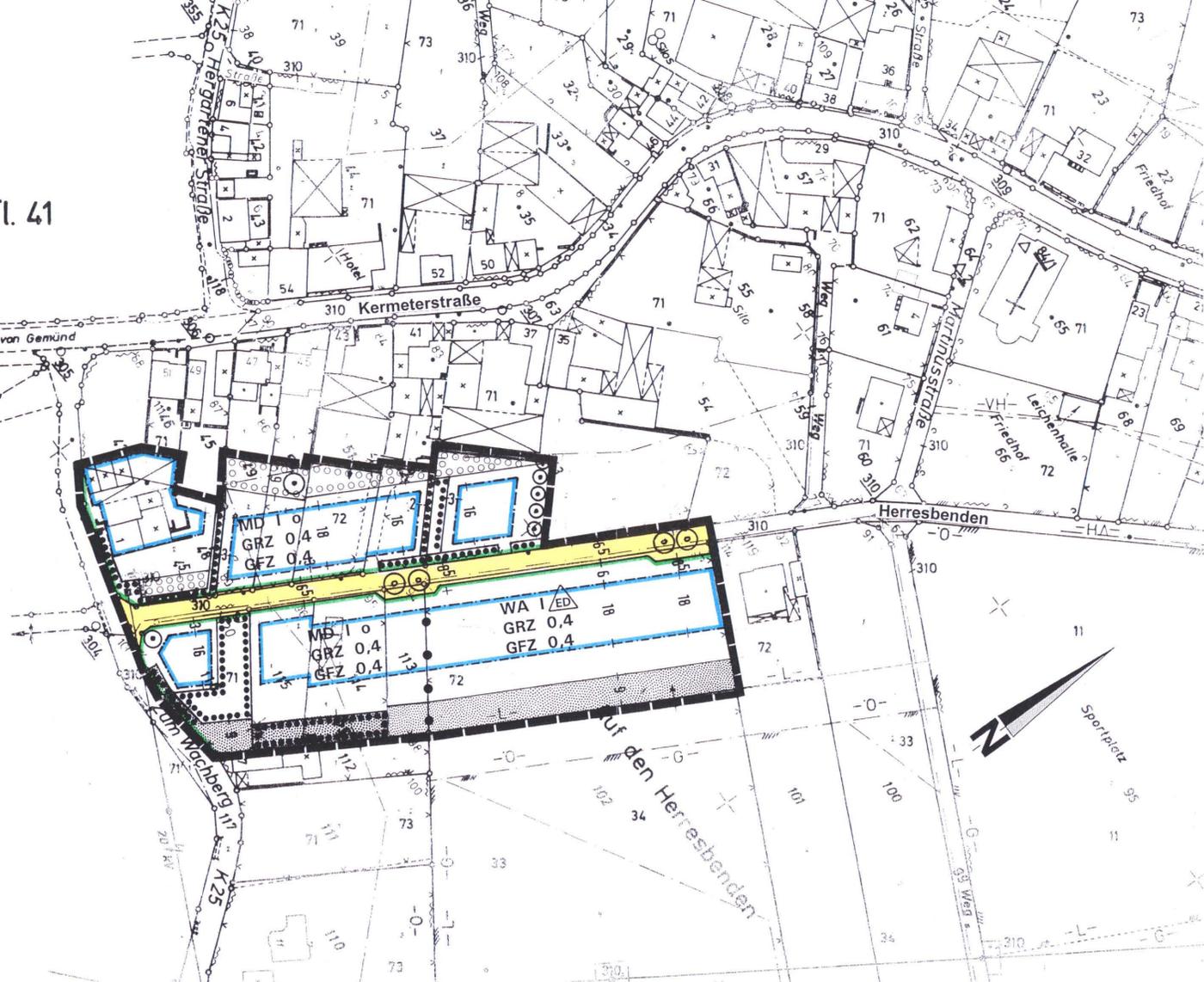


1.41



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MD	DORFGEBIET - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
z.B. GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZEN
VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
GRÜNFLÄCHEN	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN: ORTSRANDEINGRÜNUNG SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

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

....., DEN

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

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 BESCHENIGT, 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 20.1.1999 AMT FÜR AGRARORDNUNG EUSKIRCHEN IM AUFTRAG

Loeb, RVD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig.
 - In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Private Grünflächen**
 - Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und als "private Grünflächen" festgesetzten Flächen 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	STRÄUCHER
Buche (Fagus sylvatica)	Bluthartrieel (Cornus sanguinea)
Esche (Fraxinus excelsior)	Hasel (Corylus avellana)
Espe (Populus tremula)	Hundsrose (Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Korbweide (Salix purpurea)
Silberweide (Salix alba)	Salweide (Salix caprea)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Schlehe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winterlinde (Tilia cordata)	

Anforderungen an die Pflanzqualität (Mindestanforderungen):
 Sträucher: 1 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
 Bäume: 2 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe
 Einzelbäume: 2 x verpflanzt, Hochstamm 14-16 cm Stammumfang
- Die Anpflanzungen 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.

- 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. Rasenflächen (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken u.ä.
- Festgelegte Geländeoberfläche**

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Hauptschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
- Ausnahmen gemäß § 31 BauGB**

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppe 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.

KENNZEICHNUNGEN

Das Plangebiet liegt im Auebereich. Bei der Bebauung sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrunds", und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Auf den Grundwasserstand wird hingewiesen: Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei ca. < 5 m unter Flur, so daß bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen erforderlich sein können. Es ist zu beachten, daß keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

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

Drempelhöhe:
 Der Abstand der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Fußspitze darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.

BESTANDSANGABEN

	FLURSTÜCKSGRENZE		FLURGRENZE
	GEBÄUDE		

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 SSTZUNG JEWELNS GELTENDEN FASSUNG.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 06.09.1988 AUFGESTELLT WORDEN.

HEIMBACH, DEN 12.01.1999

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

DIE STADTVERTRETUNG STIMMTE AM 08.10.1998 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

HEIMBACH, DEN 12.01.1999

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 04.11.1998 BIS 04.12.1998 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HEIMBACH, DEN 12.01.1999

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER STADT- VERTRETUNG AM 17.12.1998 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEIMBACH, DEN 12.01.1999

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜ- GUNG VOM AZ:

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 19.01.1999 IN KRAFT GETRETEN.

HEIMBACH, DEN 07.04.1999

(Püh)
 BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLI- CHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

STADT HEIMBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. E 2

M 1 : 1.000

