



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
z.B. GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. GRZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE		
BAUGRENZEN, BAUWEISE			
	BAUGRENZEN		OFFENE BAUWEISE
VERKEHRSLÄCHEN			
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
SONSTIGE PLANZEICHEN			
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festgelegte Geländeoberfläche**  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt gemessen in Gebäudemitte auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
- Freizuhaltende Sichtfläche**  
Innerhalb eines 2,5 m tiefen Bereichs entlang der Hasenfelder Straße sind auf den Baugrundstücken Bepflanzungen, Einfriedungen und bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Ausnahmen gem. § 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 1,5 m überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dachform, Dachneigung**  
Für das Plangebiet sind, ausgenommen Nebenanlagen und Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25°, höchstens 45° betragen, 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 100 cm betragen.

BESTANDSANGABEN

	FLURSTÜCKSGRENZE		FLURGRENZE
z.B. 13	GEBÄUDE		

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 28.02.2008 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HEIMBACH, DEN 09.09.2015

BÜRGERMEISTER

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

HEIMBACH, DEN 09.09.2015

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 06.03.2014 BIS 06.04.2014 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HEIMBACH, DEN 09.09.2015

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 10.04.2014 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEIMBACH, DEN 09.09.2015

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 23.04.2014 IN KRAFT GETRETEN.

HEIMBACH, DEN 09.09.2015

BÜRGERMEISTER

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS

PLANUNGSBÜRO BAVA J  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438  
52074 AACHEN MUFFETER WEG 30

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
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 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. 1991 I S. 58)  
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 258)  
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)  
WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926)  
GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568)  
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)  
VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516)  
JEWEILS IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG GELTENDEN FASSUNG.

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

# STADT HEIMBACH

## BEBAUUNGSPLAN NR. D 3

### 6. Änderung M 1 : 500