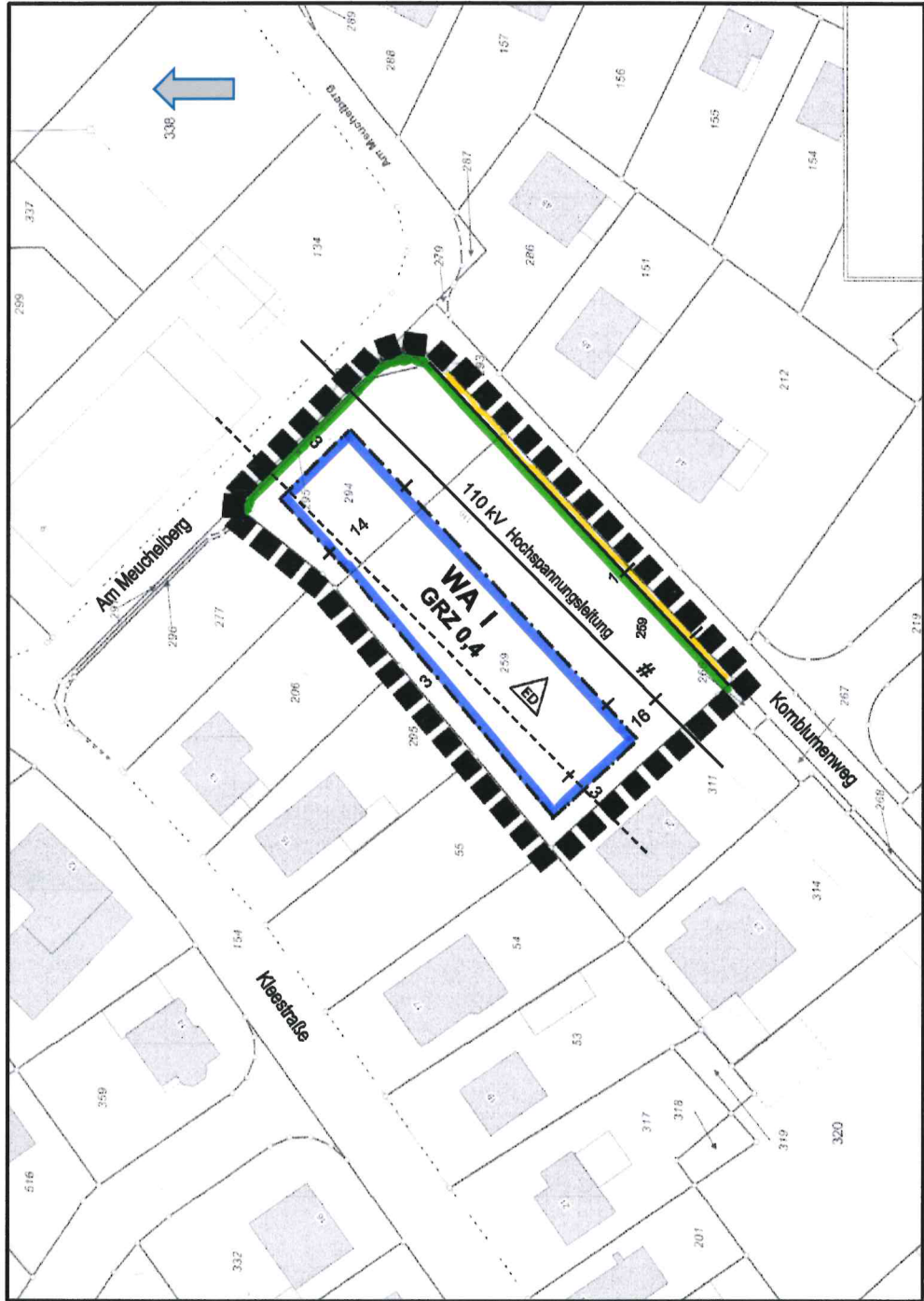
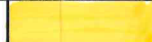




| BESTANDSANGABEN |                                                             |  |          |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|--|----------|
|                 | FLURSTÜCKSGRENZE                                            |  | BEBAUUNG |
|                 | HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG und ABGRENZUNG DES SCHUTZSTREIFENS |  |          |

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| WA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ALLGEMEINES WOHNGEBIET – maximale Höhe von OK Gebäude ü. NN siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |                                                                                     |                                       |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
| z.B. GRZ 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | GRUNDFLÄCHENZAHL                                                                          |  | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
| z.B. I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE                                                   |                                                                                     |                                       |
| BAUGRENZEN, BAUWEISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | BAUGRENZEN                                                                                |                                                                                     |                                       |
| VERKEHRSFLÄCHEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | STRASSENABGRENZUNGSLINIE                                                                  |  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE                |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS                                 |                                                                                     |                                       |
| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
| Innerhalb des Plangebiets darf die OK Gebäude die Höhe von 257,95 M.ü.NN nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
| KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                           |                                                                                     |                                       |
| <p>Folgendes ist im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Innerhalb des Schutzstreifens erhalten Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7, Glasdächer sind nicht zulässig.</li><li>• Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Eine beispielhafte Gehölzliste kann bei der Westnetz GmbH angefordert werden.</li><li>• Höherwachsende Gehölze im Randbereich außerhalb des Leitungsschutzstreifens können bei evtl. Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigen. Die ist bei Pflanzungen zu berücksichtigen, z. B. durch Anpflanzungen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.</li><li>• Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen.</li><li>• Die Leitungen müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.</li></ul> <p>Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenanlagen in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.</p> |                                                                                           |                                                                                     |                                       |

|                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| BEARBEITUNG<br>DES BEBAUUNGSPLANS:                                                                                                |                          | ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE KARTENGRUNDLAGE ZURZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT UND MIT DEN DARSTELLUNGEN DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST. |                          |
| PLANUNGSBÜRO BAVAJ<br>DIPL.-ING. ARCHITEKT<br>TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438<br>52074 AACHEN MUFFETER WEG 30                    |                          |                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND § 1 ABS. 8 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 12.03.18 AUFGESTELLT WORDEN. | HEIMBACH, DEN 18.12.2018 | DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 25.10.2018 BIS 25.11.2018 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.                                                                          | HEIMBACH, DEN 18.12.2018 |
|                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| BÜRGERMEISTER                                                                                                                     |                          | BÜRGERMEISTER                                                                                                                                                                                                           |                          |
| DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER SITZUNG DER STADTVERTRETUNG AM 13.12.2018 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.          | HEIMBACH, DEN 18.12.2018 | DIE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGS-BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 18.12.2018 ERFOLGT. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG.                                       | HEIMBACH, DEN 18.12.2018 |
|                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| BÜRGERMEISTER                                                                                                                     |                          | BÜRGERMEISTER                                                                                                                                                                                                           |                          |

| RECHTSGRUNDLAGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BAUGESETZBUCH (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)</p> <p><b>VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE</b> (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p><b>VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES</b> (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)</p> <p><b>BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN</b> (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW 2016 S. 1162)</p> <p><b>GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW S. 90)</p> <p><b>VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT</b> (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW S. 741)</p> <p>JEWELS IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG GELTENDEN FASSUNG.</p> |
| DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## STADT HEIMBACH

### BEBAUUNGSPLAN NR. B 3

### 16. ÄNDERUNG M 1 : 1000

## **B e g r ü n d u n g**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hasenfeld innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. B 3 und grenzt im Nordosten an die Straße Am Meuchelberg und im Südosten an den Kornblumenweg an. Die Größe beträgt ca. 0,21 ha.

### **2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. B 3 wurde am 18.10.1972 als Satzung beschlossen und am 02.01.1974 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 05.04.1974 bekannt gemacht. Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke sind unbebaut. Die Fläche, die ein Gefälle von ca. 8% zur Kleestraße hin hat, wird von der in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft-Heimbach überspannt. Das Plangebiet liegt zum größten Teil im Bereich des 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung. Ursprünglich war im südwestlichen Bereich eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche in der Größe von ca. 14 x 18 m festgesetzt, II-geschossig als Höchstgrenze, GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans B 3 wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche zwischen dem Kornblumenweg und der Kleestraße aufgehoben, die eben genannte überbaubare Grundstücksfläche wurde unwesentlich geändert und an die südwestlichen Flurstücksgrenze herangerückt.

Mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss vom 30.04.1986) wurde die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich erweitert und die Firsthöhe auf 6,00 m begrenzt. Die Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,4, GFZ 0,8) blieben unverändert.

Durch die 16. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche in nordwestliche Richtung verschoben (in Richtung der parallel verlaufenden Kleestraße). Damit wird erreicht, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche nicht mehr unter der Hochspannungsfreileitung erstreckt. Da aber der größte Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sich im Bereich des Schutzstreifens befindet, wird entsprechend der Forderung der Westnetz GmbH (Schreiben vom 25.10.2017) festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe 257,95 m über M.ü.NN nicht überschreiten darf. Das Gelände fällt vom Kornblumenweg in nordwestliche Richtung ab, wobei der höchste Punkt im Bereich des Kornblumenwegs bei ca. 255 M.ü.NN und der tiefste bei ca. 252,5 M.ü.NN liegt (Quelle: <http://gis.kreis-dueren.de/inkasportal/>). Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 3 im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 wird ebenfalls abgesehen.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### 4. Planänderungen

#### Geänderte Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Folgende Festsetzungen wurden geändert:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in nordwestliche Richtung verschoben.
- Die OK Gebäudehöhe darf die Höhe von 257,95 M.ü.NN nicht überschreiten.
- Die Festsetzung der Geschossigkeit wurde unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Höhenlage der OK Gebäude geändert: Anstatt II-geschossig als Höchstgrenze wurde I-geschossig festgesetzt.
- Bestimmungen der Westnetz GmbH für den Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung gem. Schreiben vom 25.10.2017 wurden übernommen.
- Entsprechend der Umgebungsbebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die Verkehrsfläche des Kornblumenwegs wurde um 1 m verbreitert.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 3 bleiben unverändert.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Das Gebiet ist durch die vorhandene Straßen Am Meuchelberg und Kornblumenweg bereits erschlossen. Der Kornblumenweg wird um 1 m verbreitert.

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

### 6. Durchführung und Auswirkungen des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Negative Auswirkungen sind bei der Durchführung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

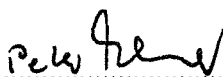
### 7. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen bis auf den Erwerb der Verkehrsfläche voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

### 8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet: ca. 2.018 m<sup>2</sup>  
Verkehrsfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Heimbach, den 14.12.2018



Bürgermeister

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

Planer