



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG        |  |
|----------------------------------|--|
| MD                               | DORFGEBIET - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN   |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG       |  |
| z.B. GRZ 0,4                     | GRUNDFLÄCHENZAHL   |
| z.B. I                           | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  |
| BAUGRENZEN, BAUWEISE             |  |
|                                  | BAUGRENZEN   |
|                                  | OFFENE BAUWEISE  |
| VERKEHRSFLÄCHEN                  |  |
|                                  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE   |
| PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN |  |
|                                  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |
|                                  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN                              |
| SONSTIGE PLANZEICHEN             |  |
|                                  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS   |
| BESTANDSANGABEN                  |  |
|                                  | FLURSTÜCKSGRENZE   |
|                                  | GEBÄUDE  |

| 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. 256)   |  |
| 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.  |  |

| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>   |   |
| 1.1 Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig.   |   |
| 1.2 Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.   |   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>   |   |
| <b>Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO</b>  |   |
| Im Dorfgebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht zulässig. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO können jedoch zugelassen werden.  |   |
| <b>3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>  |   |
| 3.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 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.   |   |
| <b>Pflanzenliste</b>  | <b>STRÄUCHER</b>                                |
| <b>BÄUME</b>  | Bluthartriegel (Cornus sanguinea)               |
| Espe (Populus tremula)  | Hasel (Corylus avellana)                        |
| Hainbuche (Carpinus betulus)  | Hundsrose (Rosa canina)                         |
| Kopfleiche (Salix alba)   | Rotbuche (Fagus sylvatica)                      |
| Rotbuche (Fagus sylvatica)  | Salweide (Salix caprea)                         |
| Stieleiche (Quercus robur)  | Schlehe (Prunus spinosa)                        |
| Traubeneiche (Quercus petraea)  | Weißdorn (Crataegus monogyna)                   |
| Winterlinde (Tilia cordata)   |   |
| <b>Pflanzqualität (Mindestanforderungen):</b>   |   |
| Sträucher:  | 1 x verpflanzt, 70-90 cm Höhe                   |
| Bäume:  | leichte Heister 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe |
| Einzelbäume:  | Hochstamm 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang  |
| In der Pflanzenliste können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern genutzt werden (z.B. Kinderspielplätze, Privatgärten) sollte auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen verzichtet werden.  |   |
| 3.2 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. Auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. |   |
| <b>4. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten</b>  |   |
| Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 60% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 2,5 cm Fugenbreite), Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotter, Kies, Sand u.ä.   |   |

| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)   |  |
|---|--|
| <b>5. Festgelegte Geländeoberfläche</b>   |  |
| 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 an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.  |  |
| <b>6. Ausnahmen gem. § 31 BauGB</b>   |  |
| 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 1,5 m überschreiten. |  |

| KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE  |  |
|---|--|
| 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. |  |
| Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).   |  |

| ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW   |  |
|--|--|
| <b>1. Dachform, Dachneigung</b>  |  |
| Für das Plangebiet sind, ausgenommen Nebenanlagen und Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen, für Dachgauben, die als Schleppgauben ausgebildet sind, beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°. |  |
| <b>2. Drempehhöhe</b>  |  |
| Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 100 cm betragen.  |  |

|  |   |
|--|---|
| BEARBEITUNG 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 28.09.2006 AUFGESTELLT WORDEN.<br><br>HEIMBACH, den 29. September 2006<br><br>(Züll)<br>BÜRGERMEISTER | DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT vom 02.11.2006 bis 04.12.2006 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.<br><br>HEIMBACH, DEN 20.12.2006<br><br>(Züll)<br>BÜRGERMEISTER                                    |
| DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER SITZUNG DER STADTVERTRETUNG am 01.03.2007 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.<br><br>HEIMBACH, DEN 22.03.2007<br><br>(Züll)<br>BÜRGERMEISTER                    | DIE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGS-BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB am 21.03.2012 ERFOLGT. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG.<br><br>HEIMBACH, DEN 11.04.2012<br><br>(Züll)<br>BÜRGERMEISTER |

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

# STADT HEIMBACH

## BEBAUUNGSPLAN NR. F 2

### 2. ÄNDERUNG M 1 : 500