



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
z.B. GFZ 1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		
z.B. GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL		
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS		
z.B. max. 6 Wo	ZAHL DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE		
BAUGRENZEN, BAUWEISE			
BAUGRENZEN	BAULINIEN		
VERKEHRSFLÄCHEN			
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	STRASSENABGRENZUNGSLINIE		
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG			
12	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE		
GRÜNFLÄCHEN			
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN			
PARKANLAGE	SPIELPLATZ		
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN			
ANPFLANZEN VON BÄUMEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN			
SONSTIGE PLANZEICHEN			
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN			
GA	GARAGEN	ST	STELLPLÄTZE
	SPIELPLATZ		
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG			
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Ausbau von Dachgeschossen Der Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsräumen im Sinne von § 2 und § 48 der Bauordnung NW ist nicht zulässig.	
2. Anpflanzen von Bäumen Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind mit Einzelbäumen entsprechend den nachfolgenden Vorschriften zu bepflanzen.	
2.1 Es sind nur Gehölze dieser Pflanzenliste zu verwenden:	
VERKEHRSFLÄCHEN	GÄRTEN
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Rotdorn (Crataegus laevigata)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)	Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Linde "Greenspire" (Tilia cordata "Greenspire")	Winterlinde (Tilia cordata)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
2.2 Anforderungen an die Pflanzqualität: Hochstamm 3 x vepflanz, 16-18 cm Stammumfang (min. 2 Baumpfähle)	
2.3 Die Anpflanzungen sind spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die jeweiliger Grundstückseigentümer bzw. durch die Gemeinde 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.	
2.4 In der Pflanzenliste (Ziff. 2.1) können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern u.ä. genutzt werden, wie z.B. Kinderspielflächen oder Privatgärten, sollte auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen verzichtet werden.	
3. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind als teilbefestigte Flächen herzustellen. Als teilbefestigte Flächen gelten u.a. Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decken u.ä.	

KENNZEICHNUNGEN

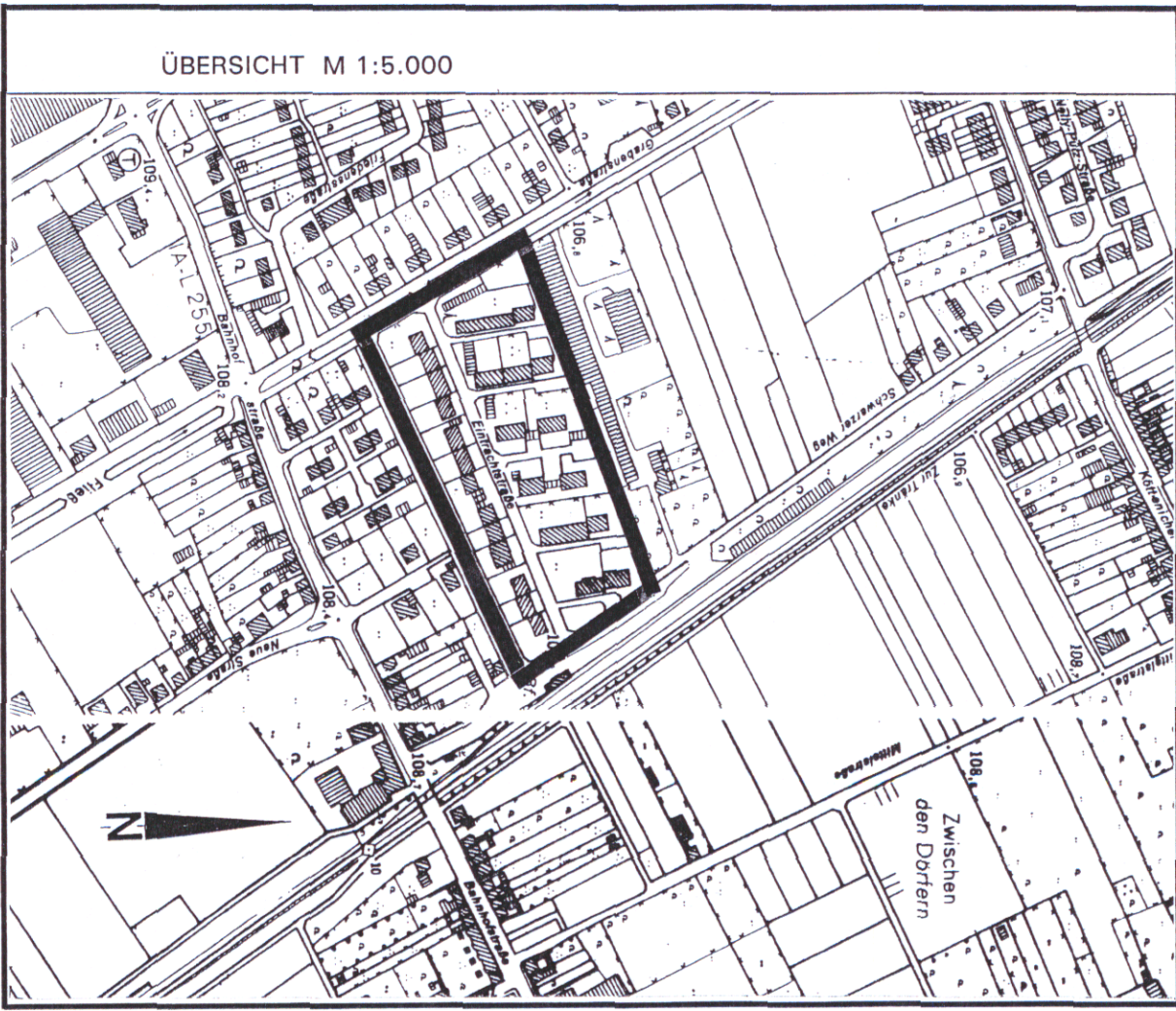
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW
Dachform, Dachneigung: Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen. Abweichungen von diesen Festsetzungen zur Anpassungen an bestehende Bebauung sind zulässig.
Drempelhöhe: Der Abstand der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen. Abweichungen von dieser Festsetzung zur Anpassungen an bestehende Bebauung sind zulässig.

UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN
☐ BAUMBEET INNERHALB VON VERKEHRSFLÄCHEN

BESTANDSANGABEN	
FLURSTÜCKSGRENZE	FLURGRENZE
z.B. 24	VORHANDENE BEBAUUNG

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 SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.

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



BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT.
PLANUNGSBÜRO BAVA J DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL. 0241/874404 · FAX 0241/874438 52072 AACHEN · MUFFETER WEG 30	, DEN
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT.	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
....., DEN	, DEN
DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 24.02.1997 AUFGESTELLT WORDEN.	DER BAUAUSSCHUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG STIMMT AM 24.03.1999 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOß DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
NIEDERZIER, DEN 28.06.1999	NIEDERZIER, DEN 28.06.1999
Bürgermeister Gemeindedirektor	Bürgermeister Gemeindedirektor
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 29.04.1999 BIS 10.05.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 15.06.1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NIEDERZIER, DEN 28.06.1999	NIEDERZIER, DEN 28.06.1999
Gemeindedirektor	Bürgermeister Gemeindedirektor
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ:	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 02.07.1999 IN KRAFT GETRETEN.
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT	NIEDERZIER, DEN 05.08.1999
	Gemeindedirektor