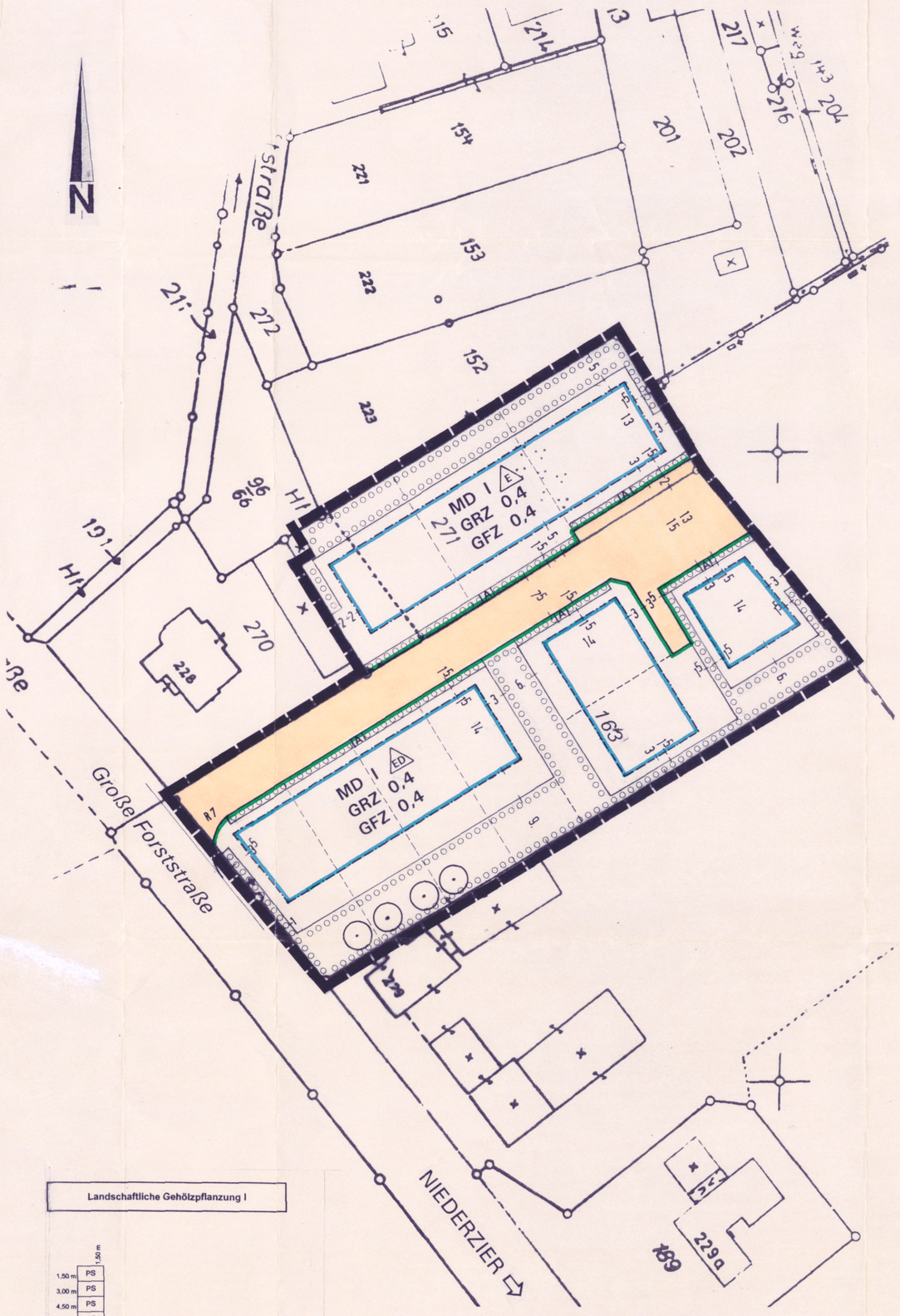
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dachneigung: Für das Plangebiet sind ,ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen, im Bereich von Dachgauben beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.

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



Landschaftliche Gehölzpflanzung I

	1,50 m
1,50 m	PS
3,00 m	PS
4,50 m	PS
6,00 m	CS
7,50 m	CS
9,00 m	CS

Pflanzschemabreite	1,50 m
Pflanzschemalänge	9,00 m
Pflanzraster	1,50 m x1,50 m

Sträucher		Anzahl
PS	Schlehe	3
CS	Hartriegel	3

6

Landschaftliche Gehölzpflanzung II

	1,50 m
1,50 m	CA
3,00 m	CA
4,50 m	CA
6,00 m	RC
7,50 m	RC
9,00 m	CM
10,50 m	CM
12,00 m	CM
13,50 m	SC
15,00 m	SC

Pflanzschemabreite	1,50 m
Pflanzschemalänge	15,00 m
Pflanzraster	1,50 m x1,50 m

Sträucher		Anzahl
CA	Hasel	3
RC	gem. Hundsrose	2
CM	Weißdorn	3
SC	Hartriegel	2

10

Landschaftliche Gehölzpflanzung III

	1,50 m	3,00 m
1,50 m	SC	SC
3,00 m	SC	1
4,50 m	SC	1
6,00 m	CM	1
7,50 m	CM	CM
9,00 m	CA	CA
10,50 m	2	CA
12,00 m	2	PS
13,50 m	RC	PS
15,00 m	RC	PS
16,50 m	RC	3
18,00 m	CS	3
19,50 m	CS	CS

Bäume		Anzahl
1	Traubeneiche	3
2	Hainbuche	2
3	Winterlinde	2

7

Pflanzschemabreite	3,00 m
Pflanzschemalänge	19,50 m
Pflanzraster	1,50 m x1,50 m

Sträucher		Anzahl
SC	Hasel	4
CM	Weißdorn	3
CA	Hasel	3
PS	Schlehe	3
RC	gem. Hundsrose	3
CS	Hartriegel	3

19

Landschaftliche Gehölzpflanzung IV

	1,50 m	3,00 m
1,50 m	SC	SC
3,00 m	SC	1
4,50 m	SC	1
6,00 m	CA	1
7,50 m	CA	CA
9,00 m	CA	CM
10,50 m	CM	CM
12,00 m	2	CM
13,50 m	2	RC
15,00 m	2	RC
16,50 m	PS	RC
18,00 m	PS	RC
19,50 m	PS	PS
21,00 m	CS	3
22,50 m	CS	3
24,00 m	CS	CS

Bäume		Anzahl
1	Buche	3
2	Hainbuche	3
3	Traubeneiche	2

8

Pflanzschemabreite	3,00 m
Pflanzschemalänge	24,00 m
Pflanzraster	1,50 m x1,50 m

Sträucher		Anzahl
SC	Salweide	4
CA	Hasel	4
CM	Weißdorn	4
RC	gem. Hundsrose	4
PS	Schlehe	4
CS	Hartriegel	4

24

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — DORFGEBIETE - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GFZ 0,4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

z.B. GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUGRENZEN, BAUWEISE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

~~VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG~~

F — FUSSWEG

VB — ~~VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH~~

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZU ERHALTENDER BAUM — ZU ERHALTENDE STRAUCHHECKE

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig.

1.2 In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind entsprechend den dargestellten zur Auswahl stehenden Pflanzschemata anzupflanzen. Es sind nur Gehölze dieser Pflanzenliste zu verwenden:

BÄUME	STRÄUCHER
Buche (Fagus sylvatica)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hasel (Corylus avellana)
Stieleiche (Quercus robur)	Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Salweide (Salix caprea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Schlehe (Prunus spinosa)
	Weißdorn (Crataegus monogyna)

Anforderungen an die Pflanzqualität:

Sträucher: 1 x verpflanzt, 70-90 cm Höhe
Bäume: leichte Heister 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe (1 Baumpfahl)
Einzelbäume: Hochstamm 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang (min. 2 Baumpfähle)

2.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens 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 die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu den Vorbeuge- und Pflegemaßnahmen, der Bestandteil der Begründung ist, wird hingewiesen.

2.3 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend Ziff. 2.1 und 2.2 zu bepflanzen. Jedoch sind innerhalb dieser Flächen Zufahrten und Zugänge zulässig mit einer maximalen Gesamtbreite von 5,0 m je Baugrundstück. Wird diese maximal zulässige Gesamtbreite überschritten, so ist dies nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem Baugrundstück außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Ausgleichsflächen im Verhältnis 1 : 1 bereitgestellt, die entsprechend den unter Ziff. 2.1 und 2.2 aufgeführten Vorschriften bepflanzt werden.

3. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

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. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken u.ä.

4. 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 an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

KENNZEICHNUNGEN

Besondere bauliche Maßnahmen sind gegebenenfalls, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

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

UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN

Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

BESTANDSANGABEN

FLURSTÜCKSGRENZE — FLURGRENZE

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.04.1993 (BGBL. I S. 622)

INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ (WOBAUERLG) VOM 17.05.1990 (BGBL. I S. 926), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

§ 8a BUNDESNATURGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12.03.1987 (BGBL. I S. 889), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) VOM 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 09.06.1989 (GV NW S. 384) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 07.03.1995 (GV NW S. 248).

§§ 7 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV NW S. 475), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 07.03.1990 (GV NW S. 141 / SGV NW 2023)

VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

PLANUNGSBÜRO SCHRÖDER BAVAJ
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN
52062 AACHEN MONHEIMSALLEE 75, TEL. 0241/37715

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT.

Jülich, DEN 14.06.1996

Robens Öff. best. Vermessungsingenieur

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT.

Jülich, DEN 14.06.1996

Robens Öff. best. Vermessungsingenieur

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

Jülich, DEN 14.06.1996

Robens Öff. best. Vermessungsingenieur

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 4.10.1995 AUFGESTELLT WORDEN.

NIEDERZIER, DEN 4. Nov. 1996

Wagner — BÜRGERMEISTER
GEMEINDEDIREKTOR

DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 25.6.1996 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

NIEDERZIER, DEN 4. Nov. 1996

Wagner — BÜRGERMEISTER
Burg — GEMEINDEDIREKTOR

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 29.7.1996 BIS 30.8.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NIEDERZIER, DEN 4. Nov. 1996

GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 8.10.1996 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NIEDERZIER, DEN 4. Nov. 1996

Wagner — BÜRGERMEISTER
GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM 7.11.96 ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 11.12.96
AZ.: 35.2.12-2501-2084/96

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
L.A. Schmitz
REGIERUNGSPRÄSIDENT

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 10. Jan. 1997 IN KRAFT GETRETEN.

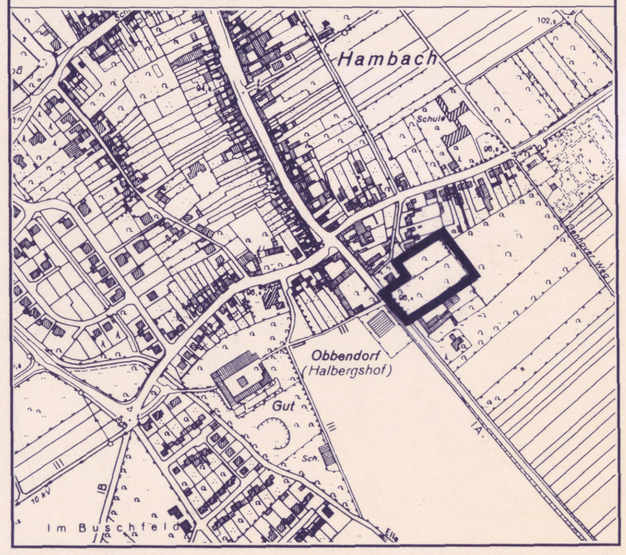
NIEDERZIER, DEN 16. Jan. 1997

GEMEINDEDIREKTOR

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

GEMEINDE NIEDERZIER

BEBAUUNGSPLAN NR. E 9

M 1 : 500

ÜBERSICHT M 1:5.000