

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. GFZ 0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
	BAUGRENZEN
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
VERKEHRSLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	F FUSSWEG
	W WIRTSCHAFTSWEG
GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	PARKANLAGE
	SPIELPLATZ
	PFLANZFLÄCHE
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW	
Dachform, Dachneigung:	Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen, die Dachneigung von Dachgauben beträgt jedoch mindestens 15°.
Drempelhöhe:	Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 75 cm betragen.

SONSTIGE EINTRAGUNGEN	
	UNVERBINDLICHER PARZELLIERUNGSVORSCHLAG
	INNERHALB VON VERKEHRSLÄCHEN: UNVERBINDLICHER GESTALTUNGSVORSCHLAG

BESTANDSANGABEN	
	FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURGRENZE
	GEBÄUDE

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESITZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)	
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 (LANDESBYBAUORDNUNG - BauO NRW) VOM 01.08.2000 (GV NW S. 256)	
§§ 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 ÖRTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)	
WASSERRECHT 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.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
1.1 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. Pflanzenliste:	
HOCHSTÄMME, 2xv., 100/125 cm Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Traubeneiche (Quercus petraea) Winterlinde (Tilia cordata)	STRÄUCHER, 2xv., 80/100 cm Bluthartfriezel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Hundrose (Rosa canina) Salweide (Salix caprea) Schlehe (Prunus spinosa) Schneeball (Viburnum opulus)
1.2 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 den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und insbesondere auf die Erläuterungen zu Pflanzung und Pflege wird hingewiesen.	
2. Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“	
2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind insgesamt 2.880 m² Gehölzflächen anzulegen. Bei den erforderlichen Pflanzabständen entspricht dies einer Stückzahl von 1.280 Pflanzen. Überdies sind 26 Einzelbäume zu pflanzen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Ziff. 1.1. Pflanzenliste:	
STRÄUCHER, 2xv., 80/100 cm: siehe Ziff. 1.1	HOCHSTÄMME, 2xv., 100/125 cm: siehe Ziff. 1.1
EINZELBÄUME, 3xv., STU 18-20 cm:	
Eberesche (Sorbus aucuparia) Espe (Populus tremula) Hainbuche (Carpinus betulus) Roteiche (Quercus rubra) Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Winterlinde (Tilia cordata)	Esche (fraxinus excelsior) Feldahorn (Acer campestre) Rotbuche (Fagus sylvatica) Silberweide (Salix alba) Schwarzerle (Alnus glutinosa) Vogelkirsche (Prunus avium)
Auf die Grenzabstände gemäß §§ 41 und 43 NachbG NW wird hingewiesen.	
2.2 Die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu verwirklichen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und insbesondere auf die Erläuterungen zu Pflanzung und Pflege wird hingewiesen.	
3. Gehölzpflanzungen im Bereich „Venner Weg“	
Zusätzlich zu den Maßnahmen gem. Ziff. 1. und 2. sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft 6.199 m² bodenständige Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebiets auf der Fläche „Venner Weg“ anzulegen (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Maßnahmen sind mit der Landwirtschaftskammer abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen von Ziff. 1.1. Die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu verwirklichen.	
4. 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, Schotterrassen, sonstige wasserdurchlässige Materialien u.ä.	
5. Festgelegte Geländeoberfläche	
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.	
6. 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 2,0 m überschreiten.	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Fläche für Bahnanlagen
Auf §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02426/7684 oder 7491, Fax 02425/7584 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten, die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	

KENNZEICHNUNGEN	
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 2,00 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen. Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen durchgeführt werden oder schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.	
Das Plangebiet liegt im Auebereich. Bei einer Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrunds", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.	
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).	

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:	ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE KARTENGRUNDLAGE MIT DEN DARSTELLUNGEN DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
PLANUNGSBÜRO BAVA J DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438 52074 AACHEN MUFFETER WEG 30	DÜREN, DEN
	DIPL.-ING. FRIEDER SCHORSTEIN ÖFFENTLICH BESTELLTER VERM.-ING.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 13.09.2001 AUFGESTELLT. DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 08.07.2002 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT DER BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
NIEDERZIER, DEN 10.12.2002	NIEDERZIER, DEN 10.12.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 27.05.2002 BIS 29.06.2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 26.09.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NIEDERZIER, DEN 10.12.2002	NIEDERZIER, DEN 10.12.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB AM ... ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM ...	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 15.11.2002 IN KRAFT GETRETEN.
AZ:	NIEDERZIER, DEN 10.12.2002
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT	BÜRGERMEISTER

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

GEMEINDE NIEDERZIER

BEBAUUNGSPLAN NR. C 23

M 1:1.000

