

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
z.B. GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTNASS
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
BAUGRENZEN	
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
VERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSGRÜN	
GRÜNLÄCHEN	
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN	
PARKANLAGE	
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND: SCHUTZSTREIFEN DER HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																							
<p>1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>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. Die im landschaftspfegerischen Fachbeitrag dargestellten Pflanzschemata dienen der Orientierung:</p> <table border="0"> <tr> <td>BÄUME</td> <td>STRÄUCHER</td> </tr> <tr> <td>Feldahorn (Acer campestre)</td> <td>Hisel (Corylus avellana)</td> </tr> <tr> <td>Bergahorn (Acer pseudoplatanus)</td> <td>Weißdorn (Crataegus monogyna)</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche (Carpinus betulus)</td> <td>Blüthartriegel (Cornus sanguinea)</td> </tr> <tr> <td>Rotbuche (Fagus sylvatica)</td> <td>Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)</td> </tr> <tr> <td>Esche (Fraxinus excelsior)</td> <td>Hindrose (Rosa canina)</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche (Prunus avium)</td> <td>Vasserschneeball (Viburnum opulus)</td> </tr> <tr> <td>Stieleiche (Quercus robur)</td> <td></td> </tr> </table> <p>Anforderungen an die Pflanzqualität:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bäume:</td> <td>2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm Höhe</td> </tr> <tr> <td>Sträucher:</td> <td>2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe</td> </tr> <tr> <td>Heckengehölze:</td> <td>2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe</td> </tr> </table> <p>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 die Ausführungen des landschaftspfegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil der Begründung ist, wird hingewiesen.</p> <p>1.3 Für die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist Ziff. 1.1 analog anzuwenden. Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf den Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode erfolgen.</p> <p>2. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten</p> <p>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, Schotterterrassen und sonstige wasserdurchlässige Materialien.</p> <p>3. Festgelegte Geländeoberfläche</p> <p>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.</p> <p>4. Ausnahmen gemäß § 31 BauGB</p> <p>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 Grundstückflächen max. um 2,0 m überschreiten.</p>		BÄUME	STRÄUCHER	Feldahorn (Acer campestre)	Hisel (Corylus avellana)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Blüthartriegel (Cornus sanguinea)	Rotbuche (Fagus sylvatica)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Esche (Fraxinus excelsior)	Hindrose (Rosa canina)	Vogelkirsche (Prunus avium)	Vasserschneeball (Viburnum opulus)	Stieleiche (Quercus robur)		Bäume:	2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm Höhe	Sträucher:	2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe	Heckengehölze:	2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe
BÄUME	STRÄUCHER																						
Feldahorn (Acer campestre)	Hisel (Corylus avellana)																						
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)																						
Hainbuche (Carpinus betulus)	Blüthartriegel (Cornus sanguinea)																						
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)																						
Esche (Fraxinus excelsior)	Hindrose (Rosa canina)																						
Vogelkirsche (Prunus avium)	Vasserschneeball (Viburnum opulus)																						
Stieleiche (Quercus robur)																							
Bäume:	2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm Höhe																						
Sträucher:	2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe																						
Heckengehölze:	2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe																						



KENNZEICHNUNGEN	
Bei einer Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Plangebiet liegt im Auebereich. 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 18195 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.	
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).	
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 3 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.	
Auf die Grunddienstbarkeit für die Hochspannungsfreileitung zugunsten der RWE AG wird hingewiesen.	

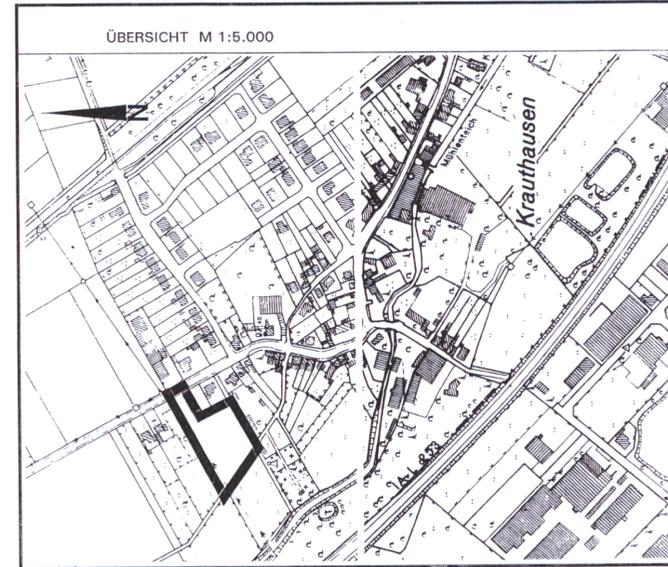
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW	
Dachform, Dachneigung: Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen, im Bereich von Dachgauben beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.	
Drempelhöhe: Der Abstand der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.	

UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN	
UNVERBINDLICHER PARZELLIERUNGSVORSCHLAG	

BESTANDSANGABEN	
FLURSTÜCKSGRENZE	FLUGRENZE
220 kV HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG UND SCHUTZSTREIFEN	

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)	
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG - 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 - BEKANTMVO) 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 18.06.1997 AUFGESTELLT WORDEN.	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 24.03.1999 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLUSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
NIEDERZIER, DEN 06.09.1999	NIEDERZIER, DEN 06.09.1999
<i>Wegner</i> BÜRGERMEISTER	<i>Wegner</i> BÜRGERMEISTER
<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER	<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 09.04.1999 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 06.09.1999	NIEDERZIER, DEN 06.09.1999
<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER	<i>Wagner</i> BÜRGERMEISTER
<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER	<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER

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 03.09.1999 IN KRAFT GETRETEN.
..... DEN 06.09.1999	NIEDERZIER, DEN 06.09.1999
<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER	<i>Wagner</i> GEMEINDELEITER

GEMEINDE NIEDERZIER
BEBAUUNGSPLAN NR. H 5
M 1:1000