

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
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
BAUGRENZEN	
[Symbol]	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
VERKEHRSLÄCHEN	
[Symbol]	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
[Symbol]	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
[Symbol]	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
F	FUSSWEG
GRÜNFLÄCHEN	
[Symbol]	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
[Symbol]	SPIELPLATZ
[Symbol]	RANDEINGRÜNUNG
SONSTIGE PLANZEICHEN	
[Symbol]	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind entsprechend den im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Pflanzschemata anzupflanzen. Es sind nur Gehölze dieser Pflanzenliste zu verwenden:

BÄUME und STRÄUCHER

 Buche (Fagus sylvatica)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hasel (Corylus avellana)
 Heckenrose, Hundrose (Rosa canina)
 Salweide (Salix caprea)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)

Anforderungen an die Pflanzqualität:

 Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
 Bäume: 2 x verpflanzt 100-125 cm Höhe (in Pflanzschemata)
 Hecken: 3 x verpflanzt 125-150 cm Höhe
 Einzelbäume: Hochstamm 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang (min. 2 Baumpfähle)
 - 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, der Bestandteil der Begründung ist, zu den Vorbeuge- und Pflegemaßnahmen wird hingewiesen.
- Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muß der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 80% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken u.ä.
- Festgelegte Geländeoberfläche

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Hauptschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
- Ausnahmen gem. § 31 BauGB

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstrepfen 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.

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).

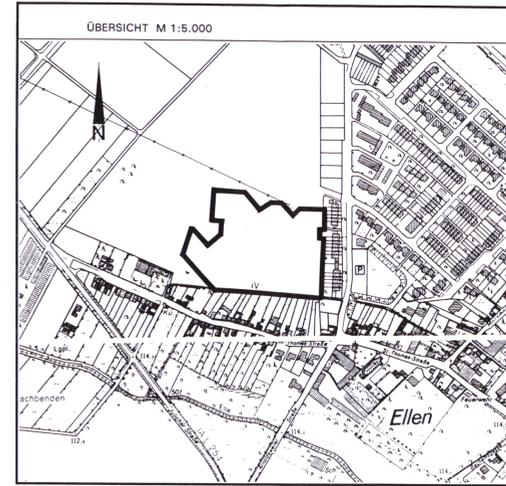
Der Grundwasserstand liegt bei < 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUGB NW

Dachneigung: Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geeignete Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen, für Dachgauben, die als Schleppgauben ausgebildet sind, 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.

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)	
MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)	
INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESGESETZ (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 - BAU 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) / SOV NW 2023)	
VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)	
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTeht AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.	
UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN	
[Symbol]	Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
BESTANDSANGABEN	
[Symbol]	FLURSTÜCKSGRENZE
[Symbol]	FLURGRENZE



BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:	ES WIRD BESCHENIGT, 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	<i>Dik</i> DEN 10.11.1997 <i>Dik</i> DEN 10.11.1997
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHENIGT.	ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
<i>Dik</i> DEN 10.11.1997 <i>Dik</i> DEN 10.11.1997	<i>Dik</i> DEN 10.11.1997 <i>Dik</i> DEN 10.11.1997

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 29.2.1997 AUFGESTELLT WORDEN.	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 18.9.1997 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
NIEDERZIER, DEN 15.4.1998	NIEDERZIER, DEN 15.4.1998
<i>Wagner</i> <i>henth</i> BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR	<i>Wagner</i> <i>henth</i> BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 10.11.1997 BIS 12.12.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 2.4.1998 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NIEDERZIER, DEN 15.4.1998	NIEDERZIER, DEN 15.4.1998
<i>henth</i> GEMEINDEDIREKTOR	<i>Wagner</i> <i>henth</i> 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 3.4.1998 IN KRAFT GETRETEN.
	NIEDERZIER, DEN 15.4.1998
<i>henth</i> DER REGIERUNGSPRÄSIDENT	<i>henth</i> GEMEINDEDIREKTOR

GEMEINDE NIEDERZIER

BEBAUUNGSPLAN NR. D 2, 11. ÄNDERUNG M 1:500