



BESTANDSANGABEN	
	FLURSTÜCKSGRENZE
	GEBÄUDE
	FLURGRENZE

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
<b>BAUGRENZEN, BAUWEISE</b>	
	BAUGRENZEN
	OFFENE BAUWEISE
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
<b>PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN</b>	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen</b>	
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:	
<b>HOCHSTÄMME, 2xv., 100/125 cm</b> Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Esche (fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Stieleiche (Quercus robur) Vogelkirsche (Prunus avium)	<b>STRÄUCHER, 2xv., 80/100 cm</b> Bluthartriegel (Cornus sanguinea) Feldahorn (acer campestre) Hasel (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Schlehe (Prunus spinosa)
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.	
<b>2. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten</b>	
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 wasserundurchlässige Materialien u.ä.	
<b>3. Festgelegte Geländeoberfläche</b>	
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinfahrt des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.	
<b>4. Ausnahmen gem. § 31 BauGB</b>	
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.	

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM <u>16.07.2001</u> AUFGESTELLT.	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM ..... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT DER BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
NIEDERZIER, DEN <u>16.07.2001</u> <i>(Müller)</i> BÜRGERMEISTER	NIEDERZIER, DEN .....
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM <u>27.06.2001</u> ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NIEDERZIER, DEN .....	NIEDERZIER, DEN <u>16.07.2001</u> <i>(Müller)</i> BÜRGERMEISTER
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM ..... ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM ..... AZ.: .....	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM <u>13.07.2001</u> IN KRAFT GETRETEN.
NIEDERZIER, DEN <u>16.07.2001</u> <i>(Müller)</i> BÜRGERMEISTER	NIEDERZIER, DEN <u>16.07.2001</u> <i>(Müller)</i> BÜRGERMEISTER
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT	BÜRGERMEISTER

<b>KENNZEICHNUNGEN</b>
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 im Einwirkungsbereich des Tagebaus. Prognoseberechnungen der zu erwartenden Geräuschimmissionen haben ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit von 40 dB(A) überschritten werden kann. Es können Geräuschpegelwerte bis 45 dB(A) auftreten.
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).

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

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 .....

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
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 - BAUNO 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.

# GEMEINDE NIEDERZIER

## BEBAUUNGSPLAN NR. B 4

### 1. ANDERUNG M 1 : 1.000