



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 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	OFFENE BAUWEISE
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
BAUGRENZEN	
	BAUGRENZEN
VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Beim Auftreten archäologischer Bodenfund- oder -befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 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 < 3 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.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
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	
BÄUME	STRÄUCHER
Espe (Populus tremula)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hundsrose (Rosa canina)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Pflanzqualität (Mindestanforderungen):	
Sträucher:	2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Bäume:	2 x verpflanzt, Hochstamm 10-12 cm Stammumfang
1.2 In der Pflanzenliste können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern genutzt werden (z.B. Kinderspielflächen, Privatgärten) ist auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen zu verzichten.	
1.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der jeweiligen privaten bzw. öffentlichen 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 Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten.	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW	
Dachform, Dachneigung	
Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt.	

BESTANDSANGABEN			
	FLURSTÜCKSGRENZE		FLURGRENZE
	GEBÄUDE		

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE KARTENGRUNDLAGE MIT DEN DARSTELLUNGEN DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
PLANUNGSBÜRO B A V A J DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438 52074 AACHEN MUFFETER WEG 30	DÜREN, DEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE- SCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM <u>17.06.2003</u> AUFGESTELLT.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDE- VERTRETUNG AM <u>08.10.2003</u> ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NIEDERZIER, DEN <u>27.10.2003</u>	NIEDERZIER, DEN <u>27.10.2003</u>
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM <u>31.10.2003</u> IN KRAFT GETRETEN.	NIEDERZIER, DEN <u>05.11.2003</u>
BÜRGERMEISTER	

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESETZBUCH (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 (BAUNUTZUNGSVERORD- NUNG - 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 NRW) VOM 01.03.2000 (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 ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 26.08.1999 (GV NW S. 516)	
WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTM- ACHUNG 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 TEXT-
LICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

GEMEINDE NIEDERZIER BEBAUUNGSPLAN NR. A2 8. ÄNDERUNG M 1:1000