



BESTANDSANGABEN			
—	FLURSTÜCKSGRENZE	---	FLURGRENZE
z.B. 132	FLURSTÜCKSNUMMER		

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESZETZBUCH (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 - PlanZVVO) 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 - BEKANNTVVO) VOM 26.08.1999 (GV NW S. 516)	
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.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Ausgleichsmaßnahmen	
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 zusammenge-setzt 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.	
BÄUME	STRÄUCHER
Buche (Fagus sylvatica) Epe (Populus tremula) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubeneiche (Quercus petraea) Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus) Hasel (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Schiehe (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus monogyna)
In der Pflanzensite können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern genutzt werden können, ist auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen zu verzichten. Auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend dem Nachbarschaftsrecht NW zu beachten und einzuhalten.	
Pflanzenqualität (Mindestanforderungen):	
Sträucher: 1 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe Bäume: 2 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe Einzelbäume: 2 x verpflanzt, Hochstamm 14-16 cm Stammumfang	
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.	
1.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit je einem Laubbaum gem. Ziff. 1.1, 2 x verpflanzt, Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der Bebauung des Grundstücks folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen. Es kann auch ein Obstbaum, Hochstamm 180 - 200 cm gepflanzt werden. Folgende Pflanzen werden empfohlen: Apfel (Malus) : James Ortove (früh), Jacob Lebel (mittel), Rote Sternrenette (spät) Birken (Betula) : Claps Lötzing (früh), Gute Luise (mittel), Gräfin von Paris (spät) Kirschen (Prunus) : Gr. Schwarze Knorpelkirsche (mittel), Schattenmorelle (spät) Walnuss (Juglans regia)	
1.4 Die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu verwirklichen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist.	
2. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten	
Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 50% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken u.ä.	
3. Ausnahmen gemäß §31 BauGB	
Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstropfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie z.B. Wintergärten oder überdeckte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen max. um 2,0 m überschreiten.	
4. Niederschlagswasserbeseitigung	
Das Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW	
Dachneigung:	Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 25° - 40°; für Dachgauben, die als Schleppgauben ausgebildet sind, beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.
Drempelhöhe:	Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußplatte darf maximal 75 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.

SONSTIGE EINTRAGUNGEN	
-----	Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBER-EINSTIMMT.
	MERZENICH, DEN 18.08.2003
PLANUNGSBÜRO BAVA J DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438 52074 AACHEN MUFFETER WEG 30	GEZ. TOLLMANN L.S.
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT.	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STADTBEAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
MERZENICH, DEN 18.08.2003	MERZENICH, DEN 18.08.2003
GEZ. TOLLMANN L.S.	GEZ. TOLLMANN L.S.

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. I	ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
---	BAUGRENZEN
VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	PARKFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: PFLANZFLÄCHE
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	ZU PFLANZENDER BAUM - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 29.05.2002 AUFGESTELLT.	DIE STADTVERTRETUNG STIMMTE AM 19.11.2002 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
HEIMBACH, DEN 14.07.2003	HEIMBACH, DEN 14.07.2003
STADT HEIMBACH DER BÜRGERMEISTER	STADT HEIMBACH DER BÜRGERMEISTER
GEZ. PÜTZ L.S.	GEZ. PÜTZ L.S.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 15.01.2003 BIS 15.02.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER STADT-VERTRETUNG AM 26.02.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
HEIMBACH, DEN 14.07.2003	HEIMBACH, DEN 14.07.2003
STADT HEIMBACH DER BÜRGERMEISTER	STADT HEIMBACH DER BÜRGERMEISTER
GEZ. PÜTZ L.S.	GEZ. PÜTZ L.S.
DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 22.07.2003 IN KRAFT GETRETEN.	
	HEIMBACH, DEN 24.07.2003
	STADT HEIMBACH DER BÜRGERMEISTER
	GEZ. PÜTZ L.S.

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

STADT HEIMBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. B 6

2. ÄNDERUNG M 1 : 1.000