

Gemarkung: Birkesdorf
 Flur: 3
 Flurstück: 1156
 Maßstab 1 : 250

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
z.B. GFZ 0,8	GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
z.B. GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUGRENZEN, BAUWEISE	
	NUR HAUSGRUPPEN UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
	NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

NEBENANLAGEN	
	GARAGEN

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
	FIRSTRICHTUNG

UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN	
	UNVERBINDLICHER PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

BESTANDSANGABEN	
	FLURSTÜCKSGRENZE
	FLUGRENZE
	GEBAUDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mass der baulichen Nutzung**
 Gem. § 31 (1) BauGB kann bei Erstellung einer Gesamtanlage eine Ausnahme zur Überschreitung der Grund- und Geschosfläche für maximal 1 Mittelhaus um höchstens 30% zugelassen werden.
- Baufuchten, Gebäudegrenzen, Gebäudekanten**
 Von den in den Planzeichnungen festgesetzten Baugrenzen können die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgenden Bauanträge um maximal 50 cm abweichen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - 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 Stück gruppenweise zusammengefasst werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen.

Pflanzenliste		
BÄUME	STRÄUCHER	
Feldulme (Ulmus minor)	Blutahorn (Cornus sanguinea)	
Feldahorn (Acer campestre)	Hassel (Corylus avellana)	
Silberweide (Salix alba)	Hundsrose (Rosa canina)	
Stieleiche (Quercus robur)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	
Esche (Fraxinus excelsior)	Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)	
 - 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 anzupflanzenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW	
Dachgauben: Zulässig sind Schleppgauben mit einem Mindestabstand von je 1m zur Giebelwand.	
Dachneigung: Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.	

KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

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

Bei einer Bebauung sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.

Bei der Durchführung der Vorhaben ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig zu unterrichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

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 23.01.1999 (BGBl. I S. 132)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANMÄSSIGES PFLANZUNGSVERORDNUNG - PLANVZO VOM 18.12.90 (BGBl. I S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218)

§4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.665)

IN DER BEI ERASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.

Bearbeitung des Bebauungsplans
 Aachen, 16. Juni 1999

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlichen Aufnahmen.
 Monchengladbach, 16. Juni 1999

J. Heick
 Dipl.-Ing. Eike Ostenda
 MELATENER STRASSE 24
 52072 AACHEN
 TEL + FAX: 0241 / 87 01 29

gez. Kitzhöver Ö.b.V.I.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 DIPL.-ING. HEINRICH KITZHÖFER
 HAGELKREUZSTRASSE 47
 41061 MONCHENGLADBACH

DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG DÜREN HAT GEMÄSS §12 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 1 BauGB IN IHRER SITZUNG AM 10.11.1998 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN.

DÜREN, DEN 11. 11. 1998

gez. J. Vosen gez. Paul Larue
 BÜRGERMEISTER STADTVERORDNETER

gez. Geuenich
 STADTPLANUNGSAMT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB FÜR DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM 21.09.1999 BIS 21.10.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DÜREN, DEN 22. 10. 1999

DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG DÜREN HAT IN IHRER SITZUNG AM 30. 05. 2001 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DÜREN, DEN 31. 05. 2001

gez. P. Larue gez. P. Koschorreck
 BÜRGERMEISTER STADTVERORDNETER

gez. Wabbel
 TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DER ALS SATZUNG BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BauGB I. V. MIT § 4 GO NW AM 01. 08. 2001 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 01. 08. 2001 IN KRAFT GETRETEN.

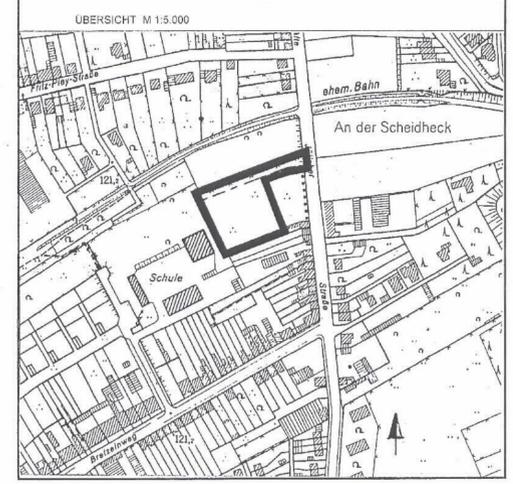
DÜREN, DEN 01. 08. 2001

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen sowie der Kennzeichnungen und Hinweise nach der Offenlage gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05.2001.

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen
 zu 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Der 1. Absatz zu 3.1. wird ergänzt um den Satz: "Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50m."

Ergänzung der Kennzeichnungen und Hinweise
 Der Hinweis zur Beachtung des Grundwasserstandes (1. Absatz) wird ergänzt um den Satz: "Nach Errichtung von baulichen Anlagen darf es zu keiner Absenkung bzw. Ableitung oder sonstigen nachhaltigen Beeinträchtigung des Grundwassers kommen."

STADT DÜREN BIRKESDORF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12/7 M 1 : 250 1. ÄNDERUNG



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