

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

- GEMEINDE HEERLEN "NACHTWEIDEWEG" -

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 4 BauNVO)

(1) Das Bebauungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude.
Unzulässig sind Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 sind einzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß §§ 16 u. 17 BauNVO)

- (1) Grundflächenzahl GRZ 0,25
- (2) Zahl der Vollgeschosse 1
- (3) Höhe der baulichen Anlagen Als Bezugspunkt gilt das Niveau OKT (gewachsenes Gelände). Oberkante Erdgeschosßboden (Rohdecke) max. 0,60 über OKT.

3. BAUWEISE

- (1) Offene Bauweise
- (2) Einzelhäuser
- (3) Oberbauart der Grundstücke (gemäß § 23 BauNVO) Baugrenzen sind vorgesehen.

4. STELLPLÄTZE (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

5. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16)

- (1) Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist zu verticken.
- (2) Das Oberflächenwasser der Einlieberflächen ist erdenbegleitend zu versicken oder der Regenentwässerung durch den anliegenden Graben zu zuführen.

6. GRÖNORDERISCHE FESTSETZUNGEN (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

- (1) Im Plangebiet sind Flächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Die Pflanzstreifen sowie der Bereich der Tropfkörperanlage sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Oberbaum je 50 qm versiegelter Fläche anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu verfestigen. Zufahrten auf den Baugrundstücken zu den Stellplätzen oder Garagen sind als Fahnpur anzulegen, um die Verfestigung des Bodens zu verringern.

7. FREIHALTEZONE

Ein 5,00 m breiter Gewässerstreifen parallel zum Graben am südlichen Rand des Plangebietes ist von Gehölzpflanzungen sowie baulichen Anlagen freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 87 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen

- Dächer
 - (1) Die Dachneigung beträgt mindestens 32° und höchstens 48°.
- Dachdeckung
 - (1) Dächer und Dachaufbauten sind in Ziegel-, Betonstein oder in Schiefer einzudecken
 - (2) Zulässig sind Dachdeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Anthrazit bzw. Schwarz.
- Dachform
 - (1) Zulässig sind Satteldächer, Waln- oder Kuppelwalmdächer
- Einfriedungen
 - (1) Stab- oder Metall-Einfriedungen sind in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
 - (2) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Einfriedungen als Sichtschutz auszubilden.
- Zufahrten
 - (1) Die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken wird auf maximal 3,50 m festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heerlen hat auf seiner Sitzung vom 23.04.1998 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.04.1998 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden nach § 4 BauGB am 15.05.98 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes, bestehend aus der Zeichnung und dem Text sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.05.98 bis 06.06.98 der Öffentlichkeit ausgestellt. Die Gemeinde Heerlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen entgegengebracht werden können, jedemmann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.04.98 antwort bekannt gemacht worden.

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Heerlen hat am 21.07.98 die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und auch der Bürger der Gemeinde Heerlen eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft und darüber beschlossen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Heerlen hat den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, am 21.07.98 der Satzung der Gemeinde Heerlen beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan wurde mit diesem Beschluß gebilligt.

6. Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

7. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

8. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

12. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

13. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

14. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

15. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

16. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

17. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

18. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

19. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

20. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

21. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

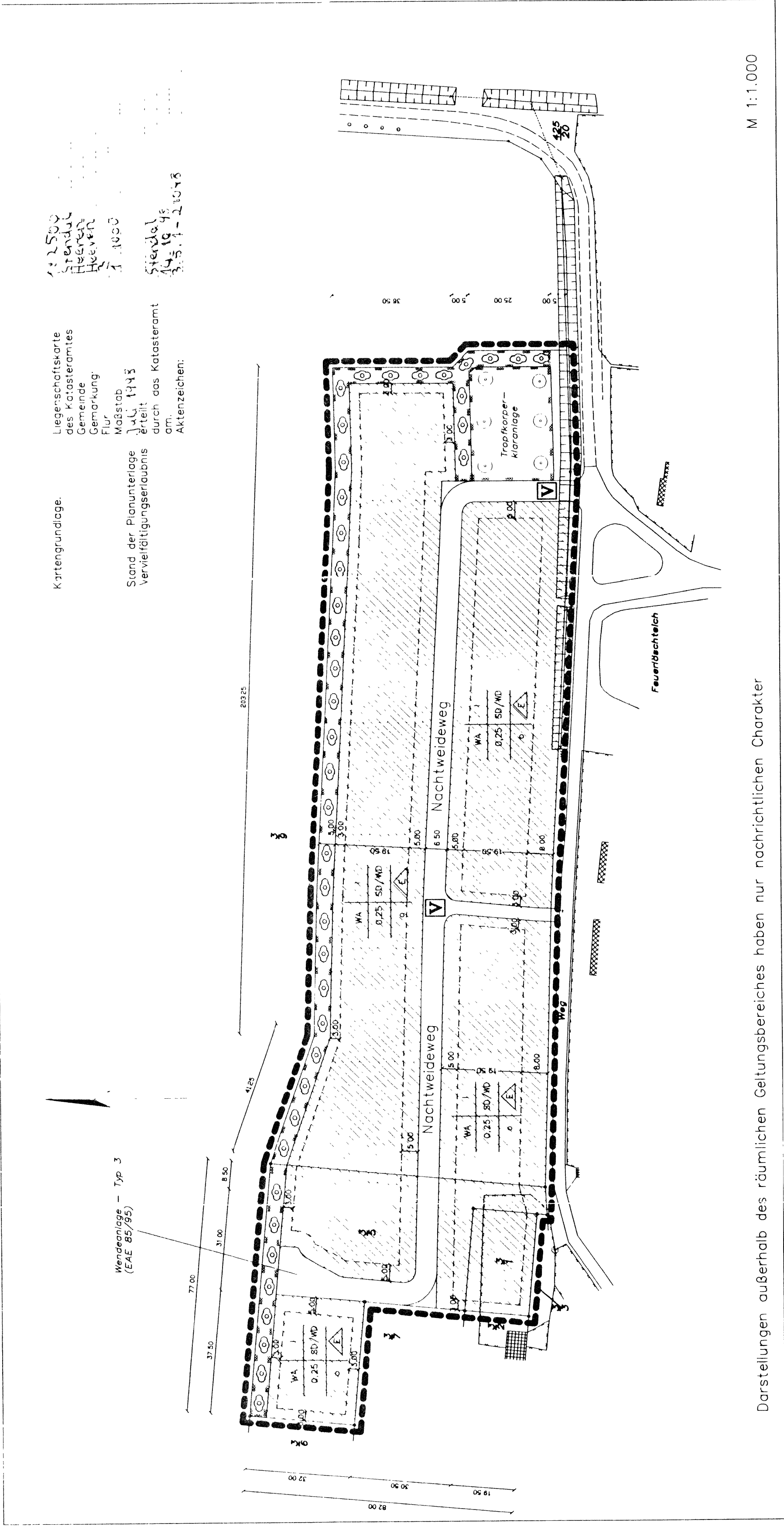
22. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

23. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

24. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

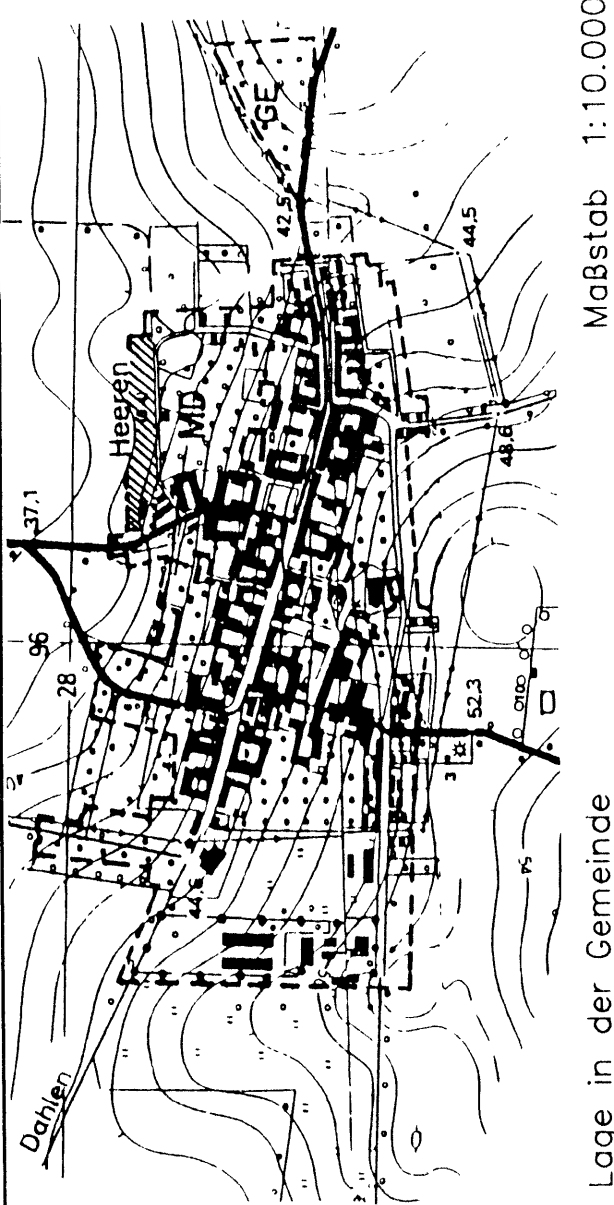
25. Die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Zeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

PLANZEICHNUNG



Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter

M 1:1.000



Maßstab 1:10.000

PLANZEICHEN

— PlanzV 90 —

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

geplante Parzellierung

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

SD/WD Sattel-, Waln- und Kuppelwalmdächer (§ 12 BauO LSA)

Maßzahlen

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25c BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

GRZ

Dachform

Bauweise

bpc bauplanconsult GmbH

Planungsgesellschaft für Hochbau, Tiefbau, Sanierung und Erschließung mbH

Halberstädter Straße 160

39112 Magdeburg

Telefon: 0391/60 34 60

Fax: 0391/60 14 73

Datum: Juli 1998