



Legende Planzeichen

- Festsetzungen von Grenzen, Flächen, Anlagen sowie Art und Mass der baulichen Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung im WA 1, 2 und 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- z. B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass (§ 20 BauNVO)
 - z. B. **TH = 3,5m-4,5m** zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmass
 - FH = 10,0m** zulässige Firsthöhe als Höchstmass
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- P** Grünflächen, private Zweckbestimmung
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung : Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Erläuternde Planzeichen aus der vermessungstechnischen Grundlage ohne Rechtscharakter**
- Bestandsgebäude
 - Vorhandene Bäume

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Dachform, Dachneigung**
Es sind nur Flachdächer oder fachschiefe Dächer mit einer Dachneigung von max. 25° sowie Staffelgeschosse zulässig. Für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind Flachdächer zugelassen.
 - Dachaufbauten und Dachschneitlinie**
Dachaufbauten und andere Dachaufbauten und Dachschneitlinie sind in Summe ihrer Gesamtlänge maximal bis zu Zweidrittel der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die Anstiege der Dachaufbauten müssen dabei zu den Gebäuden mindestens 1,50 m betragen.
Ausnahmen:
Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen zur Dachneigung und Dachschneitlinie sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.
 - Dachdeckung**
Für alle Dächer der Hausgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind alle Dachdeckungen, außer aus hochglänzendem Material, zulässig.
 - Fassadengestaltung**
Hausbaukörper:
Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Verblendstein- und Natursteinmauerwerk, Putzfassaden sowie Kombinationen davon zulässig.
Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Gauben) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.
Garagen- und Garagenbauten:
Garagen und deren Anbauten sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Gestaltung der privaten, ungebauten Flächen**
Einfriedigungen/Vorgärten
Die Einfriedigung von Vorgärten und privaten Grünflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Entlang der Straßengrenze zulässig bis 1,00 m Höhe einschließlich Sockel und einseitige, standortgerechte Laubbedeckung zulässig. Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- C NACHRICHTLICHE HINWEISE**
- Gutachten / Untersuchungsberichte**
Der schallschichtliche Beurteilung und den Ergänzungen / Fortschreibungen des Umweltberichtes sowie der artenschutzrechtliche Stellungnahme sind alle notwendigen Maßnahmen zu entnehmen.
- Baugrundverhältnisse**
Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Baugrund Nordrhein- Westfalen zu beachten.
- Grundwasserhältnisse**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wasseranstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasseranhebung bzw. -ableitung (auch kein zeitweiliges Abpumpen) nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- Niederschlagswasser**
Aufgrund der unglücklichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundflächen nicht möglich. Die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassermengen sind daher in das Kanalisationsnetz (Regenwasserleitung des Trennsystems) einzuleiten. Für die Eigennutzung (z. B. Gartenbewässerung, Hauswassernutzung) ist vor Einleitung in das Kanalnetz eine Zwischenspeicherung durch geeignete Bauteile (z. B. Zisternen) bis 10 m³ Fassungsvermögen zulässig.
- Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verwehrt Kampfmittel im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf und ist über das Ordnungsamt der Gemeinde Niederzier zu stellen.
Sofort es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.
- Erdbebenzone und tektonische Störungen**
Der Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, M 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 (Gelung seit 2005) sind die zu beachtenden bautechnischen Massnahmen aufgeführt.
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Rur-Randes.

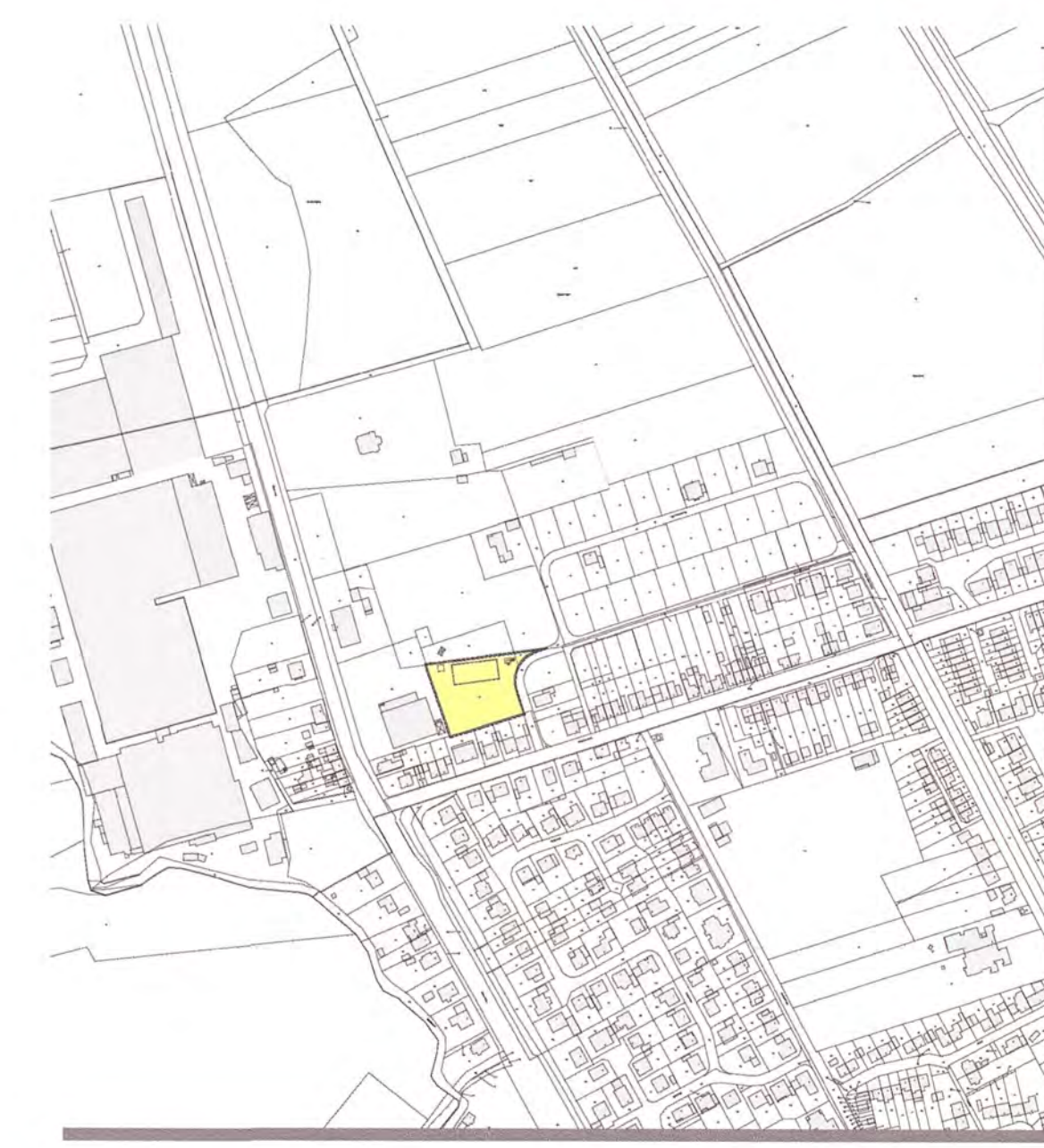
Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 BauGB und BauNVO
- baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. §§ 1, 4 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
WA
(1) Zulässige Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke
(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
Nr. 1 Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
Nr. 4 Gartenbetriebe
Nr. 5 Tierställen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf die Geländeoberfläche wird, für das Baugelbiet WA, wie folgt festgesetzt:

Erdgeschloß- bodenhöhe (EGFH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
max. + 0,60 m	min. + 3,50 m	max. + 12,00 m

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut. Als First gilt bei Stahldächern die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut oder bei Pultdächern gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme der seitlichen (nordöstlichen und südwestlichen) Baugrenzen ist eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Veranker, Balkone und Erdgeschossausbauten zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen (nordwestlichen) Baugrenze für Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
 - Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) und Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW)**
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Baukörpers erfolgt, gemessen auf der Straßengrenze in der Mitte der Projektion des jeweiligen Baukörpers auf die Straßengrenze.
Sollte die Straße noch nicht fertiggestellt ist, gilt der Bezugspunkt (BP) mit der Höhenangabe in den gültigen Straßenausplanen als festgelegt.
Dieser Bezugspunkt gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW.
 - Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO i. V.m. mit § 23 BauNVO)**
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V.m. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundfläche bis zu einer maximalen Kubatur von 40 m³ unbauter Raum. Stellplatzanlagen und Garagen sind hiervon ausgenommen.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB).**
Ökologische Kompensationsmaßnahmen
Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) für die baubedingten Eingriffe (§ 1a Abs. 3 BauGB) werden über ein Okozkonto oder auf Schwoiler eigenen Flächen kompensiert. Die Anlage eines neuen Amphibienhabitats wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Pflegemaßnahmen, die ggf. notwendig werden, sind nur extensiv durchzuführen.
Zeitpunkt der Maßnahme: Vor Baubeginn
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Im nördlichen Bereich der Baulfläche steht entlang des angrenzenden Grundstücks eine Baumhecke, deren Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern ist.
Zeitpunkt der Maßnahme: Vor Baubeginn
 - Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**
Schallschutz
In den Fassadenabschnitten, die auf den mit *** gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen Baugrenzen oder in einem Winkel von bis zu 45° zu diesen Baugrenzen orientiert liegen, sind keine offeneren Fenster von Wohnräumen zu diesem Außenbereich zulässig.
Abweichend hiervon sind bauliche Schallschutzmaßnahmen möglich. Im Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsereitellungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass mit Berücksichtigung der baulichen Schallschutzmaßnahmen die Immissionswerte an Fenstern von Wohnräumen zum dauernden Aufenthalt eingehalten werden sind.
Zeitpunkt der Maßnahme: Vor Baubeginn

Übersichtsplan 1:5000



<p>Rechtsgrundlagen: Gemeindeverordnung für das Land Nord-rhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 866 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV NRW, S. 90) sowie Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3034) In Verbindung mit den Vorschriften - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786) - der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, IS 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057) - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert am 20.04.2014 (GV NRW, S. 294). - des Gesetzes zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 356), zuletzt geändert am 15.11.2016 (GV NRW, S. 934).</p>	<p>Städtebauliche Planung: Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Düren, den..... Dipl.-Ing. Jürgen Josef Gelbe Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 52351 Düren-Möllerstraße 15</p>	<p>Planunterlage: Hiermit wird folgendes zur Planunterlage bescheinigt : Dieser Planausschnitt enthält die recht-mäßigen Grenzen in geometrisch richtiger Lage. Er stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis vom 30.01.2018 überein. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Dipl.-Ing. Jürgen Josef Gelbe</p>	<p>Aufstellungsbeschluss: Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 1, Abs. 3 und § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Niederzier C 29 „Schoeller Wohnanlage“ aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom bis einschließlich Die ortsübliche Bekanntmachung ist am im Amtsblatt der Gemeinde erfolgt. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>	<p>Bekanntmachung / Rechtskraft: Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10, Abs. 3 BauGB sind am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>
<p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom hat der Plan in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>	<p>Auslegungsbeschluss: Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgte nach Beschluss des Gemeinderates am und ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom in der Zeit vom bis einschließlich</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung: Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Gemeinde Niederzier am als Satzungsplan der Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>	<p>Satzungsbeschluss: Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10, Abs. 3 BauGB sind am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>	<p>Ausfertigerungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederzier vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit massgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Bürgermeister Niederzier, den..... Hermann Heuser</p>	<p>digitale Bearbeitung Jürgen Josef Gelbe Vermessungsbüro © 2020 Jürgen Messingsbüro Möllerstraße 15 52351 Düren Tel.: 02421 / 72198Fax: 03222 - 4391723 E-Mail: architektur@jlg-gelbe.de</p> <p>Bearbeitung Dipl.- Ing. Jürgen Lennartz Rütger-von-Scheven-Str. 73 52349 Düren Tel.: 02421 / 72198Fax: 03222 - 4391723 E-Mail: architektur@lennartz-online.de</p> <p>Bearbeitungsstand 05.06.2018</p>

Gemeinde Niederzier

Bebauungsplan Niederzier C 29
"Schoeller Wohnanlage"
VORABZUG

Gemarkung Huchem- Stammeln
Flur 1
Maßstab 1:500