

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. G6
„Erweiterung Dorfstraße“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Selhausen

März 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-035

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete	6
3	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	11
4.7	Verkehrsflächen.....	11
4.8	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	11
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5	HINWEISE.....	13
6	PLANDATEN.....	13

7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Ausgleich.....	14
7.2	Immissionen.....	14
7.3	Artenschutz.....	14
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	15

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 13.359 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es zum 01.01.2020 insgesamt 14.640 Menschen (Gemeinde Niederzier, 2020). Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Gemäß dieser Quelle stieg die Zahl der Einwohner von 13.672 im Jahr 2011 auf 14.113 im Jahr 2019 (Landesbetrieb IT.NRW, 2020). Aktuellere Zählungen liegen jeweils nicht vor.

Die Erhebungen von IT.NRW belegen darüber hinaus, dass dieser Trend nicht auf das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern vorwiegend auf das Wanderungssaldo in der Gemeinde zurückzuführen ist. Während die natürliche Sterberate im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2019 kontinuierlich über der natürlichen Geburtenrate gelegen hat, lag die Zahl der Fortzüge überwiegend unter der Zahl der Zuzüge (vgl. ebd.: 6).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. ebd.: 8), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis 2040, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert (Bezirksregierung Köln, 2020). Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht allein über die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Ortslagen erfolgen, sondern muss auch über die kleineren Ortschaften gedeckt werden.

Bei der Ortschaft Selhausen handelt es sich um die kleinste Ortslage innerhalb der Gemeinde. Sie überzeugt dadurch mit seiner ruhigen Wohnlage bei gleichzeitiger sehr guter verkehrlicher Anbindung. Die Ortschaft verfügt über einen eigenen Bahnhaltepunkt und eine direkte Lage an der B56. Somit eignet sich die Ortslage als Wohnstandort insbesondere für junge Familien und Berufspendler.

Sinnvolle Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs bestehen innerhalb der Ortschaft derzeit nicht. Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauflächen sind bereits in Anspruch genommen. Es finden sich lediglich vereinzelt kleinere Baulücken, die zur Deckung des vorhandenen Bedarfes jedoch nicht ausreichen. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine typische Eigenentwicklung, da die Plangebietsflächen mit einem Umfang von ca. 0,7 ha deutlich weniger als 5 % der gesamten Siedlungsfläche von Selhausen ausmachen. Folglich ist von einer bedarfsgerechten und moderaten Wohnbauentwicklung innerhalb der Ortslage auszugehen.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G6 „Erweiterung Dorfstraße“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

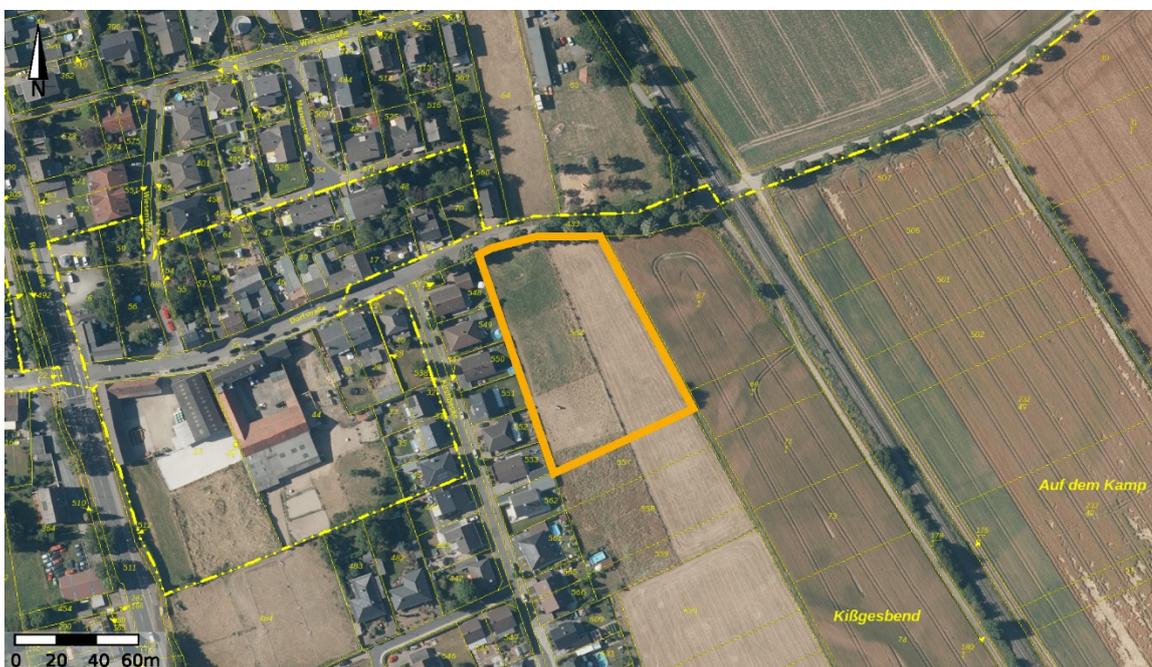


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Selhausen, Flur 02, Flurstück 554. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 0,7 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Dorfstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nordwestlich angrenzend an die Dorfstraße sowie westlich der Plangebietsgrenze befinden sich Wohnnutzungen, die durch eher kleinteilige Strukturen geprägt sind. Nordöstlich des Plangebietes liegt ein Spielplatz. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, dahinter sowie südlich des Plangebietes schließt die freie Feldflur

an. Weiter in östlicher Richtung verläuft die Trasse der Rurtalbahn, ein Bahnhaltepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

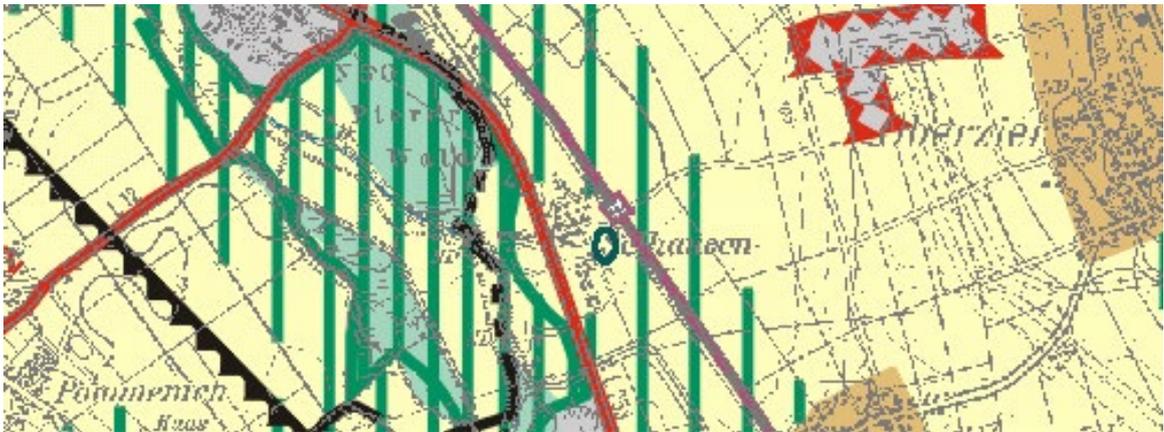


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016b). Diese weist die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches vollständig als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) aus.

Der AFAB kann neben landwirtschaftlichen und freiraumbezogenen Nutzungen auch Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen, sofern diese unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Selhausen bleibt mit ca. 800 Einwohnern deutlich hinter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern, sodass die Planung der Darstellung des Regionalplans nicht entgegensteht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs bereits als Wohnbauflächen dar. Da das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans voraussichtlich abgeschlossen sein wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Darstellungen von Wohnbauflächen sind bereits mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorabgestimmt. Eine gesonderte landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG wird im weiteren Verlauf des Verfahrens gestellt.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)



Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 "Ruraue" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie) (Kreis Düren, 2005)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Zudem befindet sich der südliche Teil des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rurtal südlich der Autobahn A44“. Die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes bestehen insbesondere in der Erhaltung

oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt nicht einschlägig ist. Da die Flächen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen ist nicht erkenntlich, dass diese in besonderem Maße zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter beitragen. Zudem besteht keine hervorzuhebende Funktion hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder eine besondere Bedeutung für die Erholung. Somit sind Konflikte mit den Festsetzungen des rechtsgültigen Landschaftsplans nicht ersichtlich. Der Landschaftsplan 2 befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung und soll zukünftig die Bezeichnung „Rur- und Indeae“ tragen. Im Entwurf des Landschaftsplanes wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Rahmen der Beteiligung hat die Gemeinde Niederzier jedoch beantragt, dass die Flächen aufgrund einer geplanten, baulichen Entwicklung von dem Landschaftsschutzgebiet auszunehmen, insbesondere, da für diesen Teilbereich ohnehin keine schutzwürdigen Strukturen vorhanden sind.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 550 m nordwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regelunter-suchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im Süden und Osten im Verlauf der Rur oder in Kerpen, Nörvenich und Erftstadt. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 **PLANUNGSKONZEPT**

3.1 **Nutzungskonzept**

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches sich in den Bestand der angrenzenden Wohngebiete und den kleinräumigen Charakter der gesamten Ortslage einfügt. Somit sollen schwerpunktmäßig die Entstehung von Einzel- und Doppelhäusern gefördert werden, im Südosten des Plangebietes ist zudem die Errichtung eines kleineren Mehrfamilienhauses zulässig. Die Grundstücksgrößen liegen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 350 und 550 m² und sind somit an die Bedürfnisse unterschiedlicher Grundstückseigentümer angepasst. Im südöstlichen Bereich können entweder ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² oder mehrere kleinere Einzelgrundstücke entstehen. Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Angrenzend an die bestehende Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, zum Landschaftsrand wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse erhöht. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange oder das Landschaftsbild, weil die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nicht erhöht wird.

3.2 **Erschließungskonzept**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dorfstraße im Norden. Auf eine direkte Erschließung einzelner Baugrundstücke über diese wird verzichtet. Im Norden des Plangebietes wird daher eine Verkehrsfläche vorgesehen, die an die Dorfstraße anbindet. Die innere Erschließung des Plangebietes

erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße inklusive Wendehammer. Der Wendehammer umfasst eine Fläche von 15,0 m x 18,50 m und kann somit auch von Müllfahrzeugen zum Wenden genutzt werden.

Die Straße wird in einer Gesamtbreite von 7,60 m ausgebaut. Hiermit ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Dies ermöglicht den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Bahnhofpunkt der Rurtalbahn in ca. 100 m Entfernung.

3.3 Freiraumkonzept

Aufgrund der südlich sowie östlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird lediglich am südlichen Ende der Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche zur Einrahmung der Stellplätze festgesetzt. Auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen wird verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

Ferner besteht nördlich des Plangebietes bereits eine Spielfläche, die den Kindern innerhalb des Plangebietes hinreichende Spielmöglichkeiten bereitstellt und die soziale Interaktion aller Bewohner fördert, sodass von der Errichtung weiterer Spielflächen abgesehen wird.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen. Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes sind die Böden innerhalb des Plangebietes jedoch nicht für eine Versickerung geeignet, sodass das Niederschlagswasser ebenfalls in das Kanalnetz eingeleitet werden soll. Inwiefern das bestehende Kanalnetz die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Selhausen, Flur 02, Flurstück 554. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
- *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. G5 soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage. Im Bereich der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA2 und WA3 soll die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ebenfalls zugelassen werden.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Darüber hinaus wird in die Plankonzeption aufgenommen, dass die jeweils festgesetzte GRZ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden darf:

2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten

Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

In den rückwärtigen Bereichen kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen durch die nachfolgende Festsetzung ausnahmsweise zugelassen werden.

3. *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.*

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

- 4.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*
- 4.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.*
- 4.3 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage genutzt werden.

- 4.4 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten, zulässig.

- 4.5 *Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig*
- 4.6 *Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen*

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen.

- 5.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*
- 5.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

- 5.3 *Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Bereich des geplanten Fußweges getroffen. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke durch öffentlichen PKW-Verkehr zu vermeiden und gleichzeitig eine Verbindung zu dem angrenzenden Wirtschaftsweg zu schaffen, wird für diese Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ getroffen.

4.8 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)

Um den Betrieb von Photovoltaikanlagen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung in die Plankonzeption aufgenommen:

6. *Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.*

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünter Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünsaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Boden- deckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

7. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.10 übernommen.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 7. bleiben hiervon unberührt.*

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 9.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 9.2 *Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*
- 9.3 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.*
- 9.4 *Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wasser- gebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Acker	6.948	-	-
Summe	6.948	-	-
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	5.959	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	2.979	2.979

davon Gartenfläche	-	2.980	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	925	-	925
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	41	-	41
Öffentliche Grünflächen	23	-	-
Summe	6.948	-	3.945

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit. Dieses wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und soll anschließend über geeignete Maßnahmen abgegolten werden.

7.2 Immissionen

Die Plangebietsflächen befinden sich in im Nahbereich der Trasse der Rurtalbahn. Inwiefern Immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern immissionsschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden, erfolgt eine Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen sowie eine Beschreibung der planungsrechtlichen Berücksichtigung im Rahmen dieser Begründung.

7.3 Artenschutz

Inwiefern artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Planung berührt werden, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durch einen Fachgutachter geprüft.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (13. Februar 2020). Regionalplan Köln. *Plankonzept Standt Januar 2020*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Gemeinde Niederzier. (01. Januar 2020). Einwohnerzahlen . *eigene Fortschreibung Stand 01.01.2020*. Niederzier: Gemeinde Niederzier.
- Kreis Düren. (2005). *Landschaftsplan 2 "Ruraue" in der Fassung der 1. Änderung*. Düren: Kreis Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Landesbetrieb IT.NRW. (2020). *Kommunalprofil Niederzier*. Düsseldorf: Landesbetrieb IT.NRW.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt,

Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen:
<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen