

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
2.1 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ kann aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sofern diese Überschreitung der Unterbringung von Stellplätzen dient, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche entsprechend den „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ begründet wird.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
3.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
3.2 Innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“ sind Stellplätze unterirdisch in Form einer Tiefgarage anzulegen. Die Erschließung dieser Tiefgarage ist dabei über eine Anbindung an die Niederzier Straße sicherzustellen.
3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Im räumlichen Geltungsbereich 1 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.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldimmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpiegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion Lüfter mit geeigneten Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freizeite), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrisssanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren 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 unversehbare Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Klempflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.

7. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)
Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

8. Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Terminangebot für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular **Antrag auf Kampfmitteluntersuchung** auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

9. Fumane Grundwasserstände
Innerhalb des Plangebietes können fumane Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserentwässerung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein Vorkrüftler Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

10. Erdbebengefährdung
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsfälle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freizeite), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrisssanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren 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 unversehbare Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Klempflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.

7. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)
Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freizeite), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrisssanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren 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 unversehbare Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Klempflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.

7. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)
Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

11. Tektonische Störungszone
Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der westlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Oberzierer Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht seismisch aktiv.

12. Verkehrsemissionen der L 264
Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe ausgelöst werden. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

13. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. Humose Böden
Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erforderlichenfalls wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

15. Baugrund
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugründung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Hambach
Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Behörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorrufen.

17. Richtfunk
Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bei der Errichtung und/oder Änderung von baulichen Anlagen im Trassenverlauf ist folgendes zu beachten:
Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen ist ein horizontaler Schutzabstand von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 20 m einzuhalten. Zur Ermittlung der genauen Höhenlage der Richtfunkverbindung sowie der ihr zugehörigen Einzelzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabstände ist die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg zu kontaktieren.

Hinweise

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

2. Bauzeitenregelung
Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Baufeldräumung sowie die ggf. erforderlichen Freischritte von Vegetation außerhalb der Aktivitätszeit potenziell betroffener Vogel- und Fledermausarten (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Bauarbeiten sind unmittelbar an die Baufeldräumung anzuschließen. Diese Empfehlung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Stellflächen o.Ä. Kann das Zeitfenster aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden, ist vor dem Beginn der Arbeiten eine zusätzliche Kontrolle auf Brutvorkommen durchzuführen. Im Falle eines Nachweises ist mit der Genehmigungsbehörde ein einzelanliegendes Maßnahmenkonzept abzustimmen und der Verlust der Brutstätte ggfs. zu kompensieren.

3. CEF-Maßnahme
Der Verlust potenziell geeigneter Spalten als Sommerlebensräume von Fledermäusen ist durch die Montage von 10 Stück künstlichen Fledermausquartieren zu kompensieren. Die Montage muss an Gehölzen im Umfeld der Planung und unter ökologischer Begleitung durch eine entsprechend qualifizierte Person vorgezogen erfolgen.

4. Anlage einer Vogelschutzhecke
Der Verlust der Gehölzheckenstrukturen ist auf einer Fläche von 3.300 qm durch die Pflanzung einer Vogelschutzhecke zu kompensieren. Eine endgültige Artenliste ist aus der folgenden Pflanzenliste durch eine entsprechend qualifizierte Person in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und den angrenzenden Nutzungen zu bestimmen. Die Realisierung kann für diese Maßnahme nachgelagert erfolgen.

5. Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen
Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs des Vorhabens weitestgehend zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören.

6. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über auf Braunkohle verliehenen Bergwerken. Außerdem befindet sich die Planfläche über dem Erlaufsbereich „Weisweiler“. Die Erlaufsbereiche gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Eigentümerin aller o. g. Felder ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50935 Köln.

7. Sumpfungmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranstiegen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Terminangebot für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular **Antrag auf Kampfmitteluntersuchung** auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

9. Fumane Grundwasserstände
Innerhalb des Plangebietes können fumane Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserentwässerung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein Vorkrüftler Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

10. Erdbebengefährdung
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsfälle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freizeite), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrisssanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren 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 unversehbare Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Klempflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.

7. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)
Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

11. Tektonische Störungszone
Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der westlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Oberzierer Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht seismisch aktiv.

12. Verkehrsemissionen der L 264
Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe ausgelöst werden. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

13. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. Humose Böden
Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erforderlichenfalls wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

15. Baugrund
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugründung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Hambach
Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Behörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorrufen.

17. Richtfunk
Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bei der Errichtung und/oder Änderung von baulichen Anlagen im Trassenverlauf ist folgendes zu beachten:
Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen ist ein horizontaler Schutzabstand von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 20 m einzuhalten. Zur Ermittlung der genauen Höhenlage der Richtfunkverbindung sowie der ihr zugehörigen Einzelzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabstände ist die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg zu kontaktieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 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 (Planinhaltsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Baugründung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugründung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2188)
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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2188)

5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freizeite), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrisssanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren 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 unversehbare Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Klempflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.

7. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)
Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

11. Tektonische Störungszone
Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der westlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Oberzierer Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht seismisch aktiv.

12. Verkehrsemissionen der L 264
Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe ausgelöst werden. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

13. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. Humose Böden
Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erforderlichenfalls wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

15. Baugrund
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugründung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Hambach
Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Behörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorrufen.

17. Richtfunk
Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bei der Errichtung und/oder Änderung von baulichen Anlagen im Trassenverlauf ist folgendes zu beachten:
Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen ist ein horizontaler Schutzabstand von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 20 m einzuhalten. Zur Ermittlung der genauen Höhenlage der Richtfunkverbindung sowie der ihr zugehörigen Einzelzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabstände ist die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg zu kontaktieren.

5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freizeite), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrisssanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren 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 unversehbare Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Klempflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.

7. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)
Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

11. Tektonische Störungszone
Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der westlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Oberzierer Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht seismisch aktiv.

12. Verkehrsemissionen der L 264
Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe ausgelöst werden. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

13. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. Humose Böden
Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erforderlichenfalls wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

15. Baugrund
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugründung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Hambach
Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Behörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorrufen.

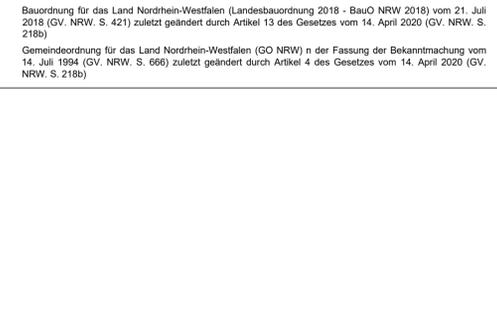
17. Richtfunk
Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bei der Errichtung und/oder Änderung von baulichen Anlagen im Trassenverlauf ist folgendes zu beachten:
Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen ist ein horizontaler Schutzabstand von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 20 m einzuhalten. Zur Ermittlung der genauen Höhenlage der Richtfunkverbindung sowie der ihr zugehörigen Einzelzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabstände ist die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg zu kontaktieren.

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurstücksgrenze
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksnummer
	Flachdach		vorh. Höhen
	Anzahl der Vollgeschosse		Längemaß
			Parallelmaß
			Winkemaß

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



Entwurf VDH VDH PROJEKT MANAGEMENT GMBH Hauptstr. 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 & 97319, eMail: info@vdhpm.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	5. Erneuter Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung betroffen werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu engagierten Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ortsüblich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum öffentlich auszugehen.	6. Erneute öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum erneut öffentlich auszugehen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
