

| | |
|------------|----|
| WA | II |
| 0,4 | o |
| GH= 10,50m | |

Textliche Festsetzungen

- 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
- 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.
2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfäche des jeweiligen Grundstücks.
- 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 Grundstücksfächen zulässig.
3.4 Ebenerrige Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten sind, ergänzend zu der Anlage innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“, allgemein nur innerhalb sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig. Die Ausnahme ist daran gekoppelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen eine maximale Anzahl von zehn Stellplätzen nicht überschritten wird.
3.5 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind sowie Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch die vorgenannten Bauten um maximal 1,0 m überschritten werden.
- 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.
4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Verlust der Gehölzheckenstrukturen für Vögel auf einer Fläche von insgesamt 3.300 qm durch die Pflanzung einer Gehölzhecke gemäß der Pflanzliste 1 zu kompensieren.

| Pflanzliste 1 Strauch / Heister 1 x verk., ohne Bäume, Höhe: 100-150 cm | |
|--|---------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hassel | Corylus avellana |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kleuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Pflaumerleichen | Euonymus europaeus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Wildpflume | Malus sylvestris |
| Wildbirne | Pyrus pyrastris |
| Wildrosen | Rosa spec. |

- 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.
Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpiegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der einzelnen Baugruppe auszugehen ist. Die Lärmpiegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen. An der der Straße zugewandten Seite werden die eingezeichneten Lärmpiegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung Ost kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpiegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Freischleiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbar.

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) WAWR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

| Lärmpiegelbereiche nach DIN 4109 | |
|---|-------------------|
| GdB-Klasse | Lärmpiegelbereich |
| Maßgeblicher Außenlärmpiegel (Obergrenze) | |
| 55 dB(A) | I |
| 60 dB(A) | II |
| 65 dB(A) | III |
| 70 dB(A) | IV |
| 75 dB(A) | V |
| 80 dB(A) | VI |
| größer 80 dB(A) | VII |

- 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.
2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfäche des jeweiligen Grundstücks.
- 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 Grundstücksfächen zulässig.
3.4 Ebenerrige Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten sind, ergänzend zu der Anlage innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“, allgemein nur innerhalb sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig. Die Ausnahme ist daran gekoppelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen eine maximale Anzahl von zehn Stellplätzen nicht überschritten wird.
3.5 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind sowie Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch die vorgenannten Bauten um maximal 1,0 m überschritten werden.
- 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.
4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Verlust der Gehölzheckenstrukturen für Vögel auf einer Fläche von insgesamt 3.300 qm durch die Pflanzung einer Gehölzhecke gemäß der Pflanzliste 1 zu kompensieren.

Hinweise

- 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.
- Bauzeitenregelung**
Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Bauverfahren 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 Bauferldräumung 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.

- 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.
- 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.

- 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.

- Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksteilen. Außerdem befindet sich die Planfläche über dem Erlaubnisfeld „Weisweiler“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Eigentümerin aller o. g. Felder ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

- Sümpfungsmaßnahmen**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranstiegen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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.

- 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 Termingespräch für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

- Furnahme Grundwasserstände**
Innerhalb des Plangebietes können furnahme 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 Vorkünftiger 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.

- 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“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 Baugrundverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

- 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.

- 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 (Planzeichnungsverordnung - 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)

Baugrundung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugrundung 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)

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
 Baugrenze

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20, 21 und 23 BauGB)
 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Planzeichen**
 Flächen für Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
 Tiefgaragen
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes Lärmpiegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Kennzeichnungen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

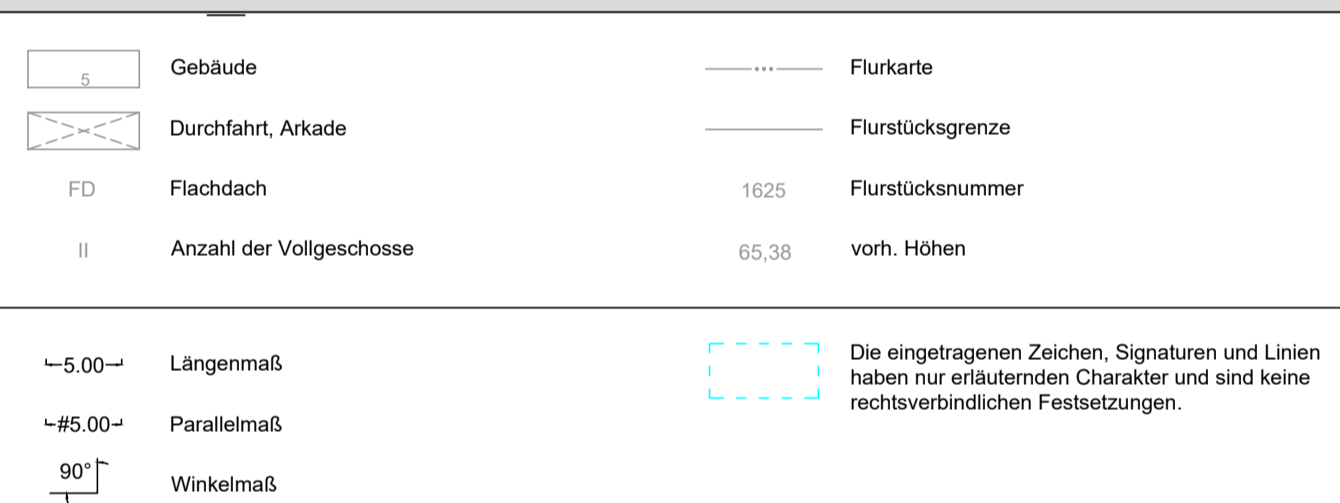
- Nachrichtliche Übernahmen**
 Richtfunktrasse mit beidseitigem Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung § 9 (1) Nr. 20, 21 und 23 BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

| | | | |
|--|--------------------------|--|------------------|
| | Gebäude | | Flurkarte |
| | Durchfahrt, Arkade | | Flurstücksgrenze |
| | Flachdach | | Flurstücksnummer |
| | Anzahl der Vollgeschosse | | vorh. Höhen |

—5,00— Längemaß
—#5,00— Parallelmaß
90° Winkemaß
 Die eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32322_5638, 32320_5638, Katasterbehörde: kreisfreie Stadt Düren, Fortbildungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Berechtigt durch Land NRW (2018); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-id/cb2p-2-0), zugriff am 03.02.2020 über <https://www.bim-online.de/>

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)

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 (Planzeichnungsverordnung - 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)

Baugrundung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugrundung 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)

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 (Planzeichnungsverordnung - 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)

Baugrundung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugrundung 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)

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)

| Entwurf | | 1. Aufstellung | | 3. Auslegungsbeschluss | | 5. Erneuter Auslegungsbeschluss | | 7. Beteiligung der Behörden | | 9. Ausfertigung | |
|--|--|---|--|---|--|--|--|---|--|---|--|
| | | Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. | | Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. | | Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. | | 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. | | 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 | |
| Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt. | | 2. Bekanntmachung der Aufstellung | | 4. Öffentliche Auslegung | | 6. Erneute öffentliche Auslegung | | 8. Satzungsbeschluss | | 10. Bekanntmachung | |
| | | Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ortsüblich bekannt gemacht. | | Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum öffentlich auszugehen. | | 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. | | Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. | | 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 trat der Bebauungsplan in Kraft. | |
| Datum / Unterschrift Bürgermeister | | Datum / Unterschrift Bürgermeister | | Datum / Unterschrift Bürgermeister | | Datum / Unterschrift Bürgermeister | | Datum / Unterschrift Bürgermeister | | Datum / Unterschrift Bürgermeister | |

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-19-110-BP-01-00 Maßstab: 1 : 500 Stand: 29.09.2020

bearbeitet: Grothues gezeichnet: Grothues