GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. B28 "Wohnpark Weiherhof III"
Ortschaft Oberzier

- Entwurf -

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

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" begrünt 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 Grundstücksfläche 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 Niederzierer Straße sicherzustellen.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Ebenerdige Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten sind, ergänzend zu der Anlage innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen", allgemein nur innerhalb sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme ist daran gekoppelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Grundstücksflächen 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 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 Außenlärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resulierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich 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 Schlauffunktion Lüfter mit geeignetem 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 Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche 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 Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung Ost kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbhig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
bis 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

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 Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

5.3 Schallschutzmaßnahmen vor Sportlärm

Zum Schutz von Sportlärmeinwirkungen sind innerhalb des mit 1 gekennzeichneten Baufensters an allen nach Osten ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne offenbare Fenster oder Türen zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 5. 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.

Hinweise

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.

2. Bauzeitenregelung

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Baufeldräumung sowie die ggf. erforderlichen Freischnitte 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 einzelfallbezogenes 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.

Liste der zu verwendenden Pflanzenarten für die Anlage einer Vogelschutzhecke	
Berberitze	Berberis vulgaris
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildrosen	Rosa spec.

Der Ausgleich erfolgt auf Teilen der Fläche Gemarkung Oberzier, Flur 01, Flurstück 232. Die abschließende Sicherung der Maßnahme erfolgt vor Satzungsbeschluss.

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 Bergwerksfeldern. 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, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

7. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen 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.

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 Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

9. Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe 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 Grundwasserabsenkung 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 zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten 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. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, 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.

12. Verkehrsmessionen der L 264

Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsmessionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Sprühfahnen 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 archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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. Erfahrungsgemäß 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 Ausgebiet 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 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebau Hambach

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

17. Richtfunk

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefónica 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 Fresnelzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabständen ist die Telefónica 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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

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)

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. 218b)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH (80,00 m ü. NHN) — Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Flächen für Tiefgaragen — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

Tg — Tiefgaragen

LPB VI — Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Kennzeichnungen

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen — § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkstrecke mit beidseitigem Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung — § 9 (6) BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Gebäude

Durchfahrt, Arkade

FD — Flachdach

II — Anzahl der Vollgeschosse

Flurkarte

Flurstücksgrenze

1625 — Flurstücksnummer

65,38 — vorh. Höhen

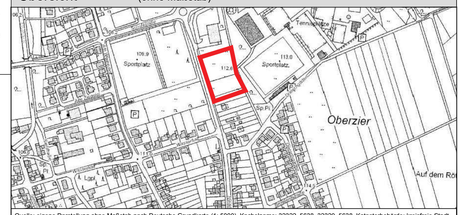
5.00 — Längenmaß

85.00 — Parallelmaß

90° — Winkelmaß

Die eingetragenen 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, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31, Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 03.02.2020 über https://www.tim-online.nrw.de

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. B28
"Wohnpark Weiherhof III"
Ortschaft Oberzier
- Entwurf -

VDH

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

Z-Nr.:	PM-B-19-110-BP-01-00	Maßstab:	1 : 500	Stand:	22.07.2020
bearbeitet:	Grothues	gezeichnet:	Grothues		

Entwurf	1. Aufstellung	3. Auslegungsbeschluss	5. Erneuter Auslegungsbeschluss	7. Beteiligung der Behörden	9. Ausfertigung
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de	Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan 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 samt Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen 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

Plangrundlage	2. Bekanntmachung der Aufstellung	4. Öffentliche Auslegung	6. Erneute öffentliche Auslegung	8. Satzungsbeschluss	10. Bekanntmachung
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Kataters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.	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 ausgelegen.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... vom ..... bis zum ..... erneut öffentlich ausgelegen.	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