



Legende Planzeichen

Festsetzungen von Grenzen, Flächen, Anlagen sowie Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung im WA 1, 2 und 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z. B. **0.4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass (§ 20 BauNVO)
- z. B. **TH = 3,5m-4,5m** zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmass
- FH = 10,0m** zulässige Firsthöhe als Höchstmass

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ED** Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
- O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P Grünflächen, private Zweckbestimmung

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung : Garagen**
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB).**

Erläuternde Planzeichen aus der vermessungstechnischen Grundlage ohne Rechtscharakter

- Bestandsgebäude**
- Vorhandene Bäume**

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachform, Dachneigung**
Es sind nur Flachdächer oder fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 25° sowie Staffeldächer zulässig. Für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind Flachdächer zugelassen.
 - Dachaufbauten und Dachschnitte**
Dachaufbauten und Dachschnitte sind in Summe ihrer Gesamtlänge maximal bis zu Zweifrdrittel der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die Abstände der Dachaufbauten müssen dabei zu den Giebelwänden mindestens 1,50 m betragen.
Ausnahmen:
Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.
 - Dacheindeckung**
Für alle Dächer der Hausgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind alle Dacheindeckungen, außer aus hochglänzendem Material, zulässig.
 - Fassadengestaltung**
Hausbaukörper:
Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Verbundstein- und Natursteinmauerwerk, Putzfassaden sowie Kombinationen davon zulässig.
Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Giebeln) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.
Garagen- und Garagenanbauten:
Garagen und deren Anbauten sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Gestaltung der privaten, un bebauten Flächen**
Einfriedenungsvorgärten
Die Einfriedung von Vorgärten und privaten Grünflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Entlang der Straßenbegrenzungslinie bis 1,00 m Höhe einschliesslich Sockel und einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig. Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- C NACHRICHTLICHE HINWEISE**
Gutachten / Untersuchungsberichte
Der schalltechnische Beurteilung und den Ergänzungen / Fortschreibungen des Umweltberichtes sowie der architektonische Stellungnahme sind alle notwendigen Maßnahmen zu entnehmen.
Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. 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 „Baugrundsicherheitsanweisung im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organischen Böden als Baugrundungswegweiser erlaubt, sowie die Bestimmungen der Baugrundsicherung Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abwehrmaßnahmen ist ein zukünftiger Wasseranstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung der erdberührenden Bauteile und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erbverband in Bergheim geben (www.erfverband.de).

Niederschlagswasser

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser sind daher in das Kanalisationsnetz (Regenwasserleitung des Trennsystems) einzuleiten.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet des Bebauungsplanes C 29 ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Düren einzuholen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf und ist über das Ordnungsamt der Gemeinde Niederzier zu stellen.
Sollten es nach 1945 Aufschaltungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

Erdbebenzone und tektonische Störungen

Der Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, M 1:250 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 (Gelung seit 2005) sind die zu beachtenden bautechnischen Massnahmen aufgeführt.
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Rur-Randes.

Übersichtsplan 1:5000



Rechtsgrundlagen:
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 966 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV NRW, S. 202)
sowie
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
in Verbindung mit den Vorschriften
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786)
- der Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1990 (BGBl. 1991, IS. 56), zuletzt geändert am 04.05.2019 (GV NRW, S. 193)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.2018 (GV NRW, S. 421), zuletzt geändert am 26.03.2019 (GV NRW, S. 193)
- des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 568) zuletzt geändert am 26.03.2019 (GV NRW, S. 193, ber. S. 214)

Städtebauliche Planung:
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Düren, den.....
Dipl.-Ing. Jürgen Josef Gelbe

Auslegungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am, die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom, hat der Plan in der Zeit vom, bis einschliesslich, öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Niederzier, den.....
Hermann Heuser

Planunterlagen:
Hiernit wird folgendes zur Planunterlagen bescheinigt:
Dieser Planauschnitt enthält die recht-mässigen Grenzen in geometrisch richtiger Lage. Er stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis vom 30.01.2018 überein.
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Erneute öffentliche Auslegung:
Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs.2 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgte nach Beschluss des Gemeinderates am, als Sitzung mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom, in der Zeit vom, bis einschliesslich

Aufstellungsbeschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am, gemäß § 1, Abs. 3 und § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Niederzier C 29 „Schoeller Wohnanlage“ aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde am, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Niederzier, den.....
Hermann Heuser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am, beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
Die Darlegung der Planung erfolgte vom, bis einschliesslich, Die ortsübliche Bekanntmachung ist am, im Amtsblatt der Gemeinde erfolgt.

Der Bürgermeister
Niederzier, den.....
Hermann Heuser

Satzungsbeschluss:
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Gemeinde Niederzier am, als Sitzung mit der Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Der Bürgermeister
Niederzier, den.....
Hermann Heuser

Bekanntmachung / Rechtskraft:
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10, Abs. 3 BauGB sind am, im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister
Niederzier, den.....
Hermann Heuser

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederzier vom, übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit massgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Bürgermeister
Niederzier, den.....
Hermann Heuser

digitale Bearbeitung
Jürgen Josef Gelbe
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Jürgen Lennartz
Rütger-von-Scheven-Str. 73
52349 Düren
Tel.: 02421 / 72198Fax: 03222 - 4391723
E-Mail: architekt@lennartz-online.de
Anderungsstand 03.03.2020 (J.L.)

Gemeinde Niederzier
Bebauungsplan Niederzier C 29
"Schoeller Wohnanlage"
VORABZUG
Gemarkung Huchem-Stammeln
Flur 1
Maßstab 1:500