

**GEMEINDE NIEDERZIER**

**BEBAUUNGSPLAN NIEDERZIER NR. C 29**  
**„SCHOELLER WOHNANLAGE“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(Seite 1 bis 5)

# GEMEINDE NIEDERZIER

## BEBAUUNGSPLAN NIEDERZIER NR. C 29

### „SCHOELLER WOHNANLAGE“

#### ORTSLAGE HUCHEM - STAMMELN

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO),

##### WA

(1) Zulässige Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen sind:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen sind:

Gem. 1 Abs. 6 BauNVO sowie gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf die Geländehöhe wird, für das Baugebiet **WA**, wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoßfuß- bodenhöhe (EGFH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
max. + 0,60 m	min. +3,50 m	max. + 12,00 m

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut. Als First gilt bei Steildächern die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen und bei Pultdächern gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

#### 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme der seitlichen (nordöstlichen und südwestlichen) Baugrenzen ist eine Über-

schreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Erdgeschossingangstreppen zulässig.  
Eine Überschreitung der rückwärtigen (nordwestlichen) Baugrenze für Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m ist zulässig.

**4. Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) und Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW)**

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Baukörpers erfolgt, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der Projektion des jeweiligen Baukörpers auf die Straßenbegrenzungslinie  
Sofern die Straße noch nicht fertiggestellt ist, gilt der Bezugspunkt (BP) mit der Höhenangabe in den gültigen Straßenausbauplänen als festgelegt.  
Dieser Bezugspunkt gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW.

**5. Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb des ausgewiesenen Bau-fensters zulässig.

**6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Kubatur von 40 m<sup>3</sup> um-bauter Raum. Stellplatzanlagen und Garagen sind hiervon ausgenommen.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB).**

**Ökologische Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) für die baubedingten Eingriffe (§ 1a Abs. 3 BauGB) werden über ein Ökokonto oder auf Schoeller eigenen Flä-chen kompensiert. Die Anlage eines neuen Amphibienhabitats wird außerhalb des Plange-bietes kompensiert. Pflegemaßnahmen, die ggf. notwendig werden, sind nur extensiv durch-zuführen.

Zeitpunkt der Maßnahme: **Vor Baubeginn**

**8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Im nördlichen Bereich der Baufläche steht entlang des angrenzenden Grundstücks eine Baumhecke, deren Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern ist.  
Zeitpunkt der Maßnahme: **Vor Baubeginn**

**9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Schallschutz**

In den Fassadenabschnitten, die auf den mit ^^ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen Baugrenzen oder in einem Winkel von bis zu 45° zu diesen Baugrenzen orientiert liegen, sind keine offenbaren Fenster von Wohnräumen zu dauernden Aufenthalt zulässig. Abweichend hiervon sind bauliche Schallschutzmaßnahmen möglich. Im Baugenehmigungs-verfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass mit Be-rücksichtigung der baulichen Schallschutzmaßnahmen die Immissionswerte an Fenstern von Wohnräumen zum dauernden Aufenthalt eingehalten werden.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gemäß § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Dachform, Dachneigung**

Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 25° sowie Staffelgeschosse zulässig. Für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind Flachdächer zugelassen.

**2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben und andere Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Summe ihrer Gesamtlänge maximal bis zu Zweidrittel der jeweiligen Trauflänge 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.

**3. Dachdeckung**

Für alle Dächer der Hausgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind alle Dacheindeckungen, außer aus hochglänzendem Material, zulässig.

**4. Fassadengestaltung****Hausbaukörper:**

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Verblendstein- und Natursteinmauerwerk, Putzfassaden sowie Kombinationen davon zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Gauben) 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.

**5. Gestaltung der privaten, unbebauten Flächen****Einfriedungen / Vorgärten:**

Die Einfriedung von Vorgärten und privaten Grünflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Entlang der Straßenbegrenzungslinie bis 1,00 m Höhe einschliesslich Sockel und einheimische, standortgerechte Laubhecken 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 artenschutzrechtliche Stellungnahme sind alle notwendigen Maßnahmen zu entnehmen.

**Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung 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 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende

Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrundungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung 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 Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „ Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung der erdberührten Bauteilen und gegebenenfalls der DIN 18535 „ Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

### **Niederschlagswasser**

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer 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.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

### **Erdbebenzone und tektonische Störungen**

Der Planbereich liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, M 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die zu beachtenden bautechnischen Massnahmen aufgeführt.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Rur-Randes.

Niederzier, den 03.03.2020

.....  
Entwurf und Bearbeitung,  
Dipl.- Ing. Jürgen Lennartz  
Rütger-von-Scheven-Str. 73  
52349 Düren  
Tel.: 02421 / 72198  
Fax: 03222 – 4391723  
E-Mail: [architekt-lennartz@t-online.de](mailto:architekt-lennartz@t-online.de)