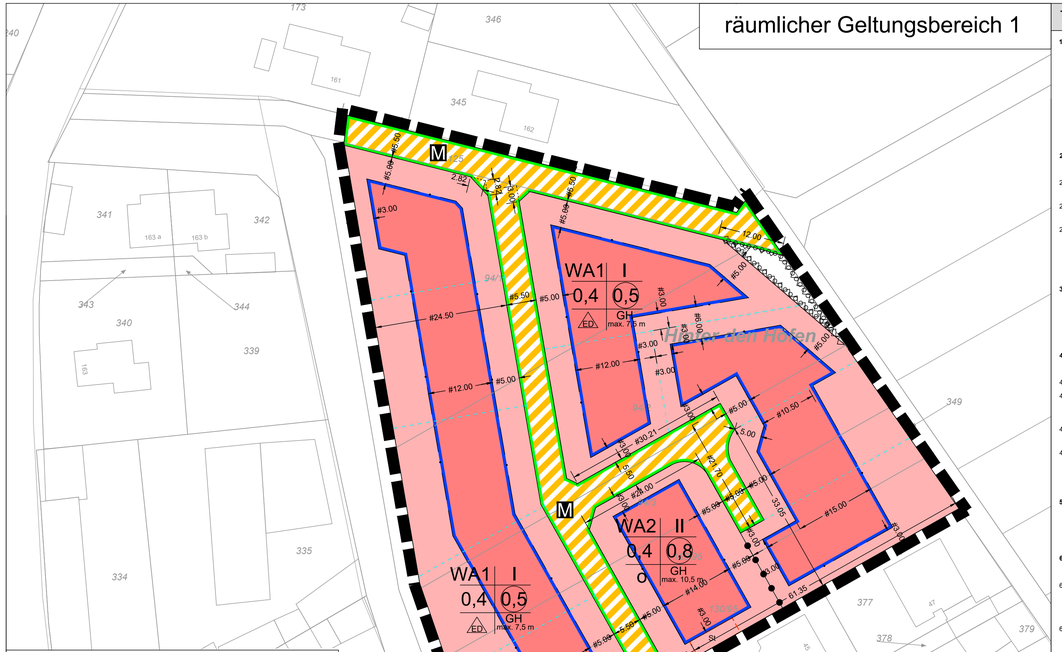
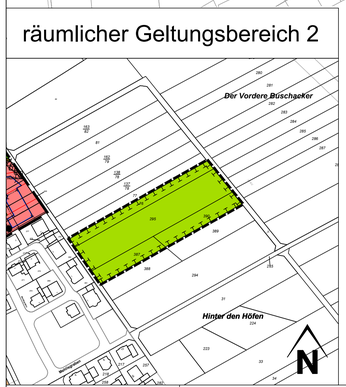
GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan E14 "Erweiterung Mehlisgraben" - Ortschaft Hambach

- Entwurf -





Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1" und „WA2" 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

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA1" darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen weder durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten noch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2" darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der 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 endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig

4.4 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

5. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; § 14 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im den Allgemeinen Wohngebieten „WA1" und „WA2" 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.

6.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 2 ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion des betroffenen Nahrungshabitats im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Das Monitoring hat im ersten, zweiten und fünften Jahr nach Herstellung zu erfolgen. Ggf. sind mit der Genehmigungsbehörde zusätzliche flächenoptimierende Maßnahmen abzustimmen.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 sind von Bebauung freizuhalten und gemäß der Festsetzung unter 8.1 zu begrünen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 m bis 10,0 versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) zu begrünen.

Pflanzliste A: Sträucher für freiwachsende Hecken
Mindestqualität: im Container, Stammumfang 60-100 cm

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Pflanzliste B: Bäume II. Ordnung
Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung
Stammumfang 16-18 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Juglans regia

8.2 Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist eine extensive Grünlandfläche mit einem 5,0 m breiten umlaufenden Ackerrandstreifen herzustellen. Die Einsaat des Ackerrandstreifens erfolgt durch autochthones Saatgut des Mischungssortiments Typ 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum. Die Einsaat des extensiven Grünlandbereiches erfolgt durch Regiosaatgut des Herkunftsgebietes 1.2. Innerhalb dieser Flächen ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Eine Befahrung der Flächen ist - abgesehen von den zugelassenen Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen - nicht zulässig.

8.3 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 6.1 bleiben hiervon unberührt.

9. Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 2 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn gutachterlich durch ein entsprechendes Monitoring belegt ist, dass die Maßnahmen auf den Flächen Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstücke 76, 295, 387 und 390 als Ersatznahrungshabitat angenommen wurde.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

10.1 Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nur als lebende Hecke oder Maschendraht- sowie Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind nur als lebende Hecke oder Maschendraht- sowie Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1" und „WA2" ist bei der Errichtung von Pultdächern ein Winkel von 90° zur Verkehrsfläche einzuhalten. Im Falle der Errichtung von Satteldächern sind diese giebelständig auszurichten.

10.3 Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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. Baugrund und Tektonik

Der räumliche Geltungsbereich 1 wird im nordöstlichen Randbereich von einer tektonischen Störungszone gequert, welche als seismisch aktiv gilt. Es muss mit Einwirkungen auf Gebäude gerechnet werden.

Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

4. Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können.

5. Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

6. Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung des geplanten Baugebiets sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Es sind Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° zu wählen. Diese sollten zudem eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Es sind Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu verwenden. Die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln ist gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebenen UV-Strahlung anzustreben.

7. CEF-Maßnahme

Der Verlust des Nahrungshabitats für die Brutvögel der Dorfränder und ubiquitäre Arten, ist durch die Neuschaffung von Extensivgrünland mit 5,00 m breiten Ackerrandstreifen vorgezogen und standortnah auszugleichen. Die Umsetzung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 2 auf den Flächen Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstücke 76, 295, 387 und 390.

8. Faktor-X Bauweise

Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Aufbauten in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Diesbezüglich sollen in der Bauphase vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton eingesetzt werden. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten. Hierzu stellt die Verwaltung und die Faktor-X-Agentur umfassende Beratungsleistungen zu Verfügung.

9. Fassadengestaltung

In Hinblick auf die klimatischen Veränderungen sollte bei der Gestaltung von Fassaden auf eine Verarbeitung heller Materialien geachtet werden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) 30 % nicht unterschreitet.

10. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bemerkung: 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. Anwendungsstelle, 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".

11. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 251" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

12. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene 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.

13. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes 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 zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

14. 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.

15. Grundwassermessstellen

Bei der nachrichtlich in den Plan übernommenen Grundwassermessstelle handelt es sich um eine inaktive Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes. Inaktive Grundwassermessstellen können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors von Baumaßnahmen eine Grundwassermessstelle liegen, ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufzunehmen. Weitere Informationen werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt (E-Mail: grundwasserstand@lanuv.nrw.de).

16. Verkehrsemissionen der L 264

Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen 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.

17. 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

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)
- (0,5) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 88,00 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
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

8. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – § 9 (7) BauGB
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen – § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- St – Stellplätze
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störzone – § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung – § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- Grundwassermessstelle – §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
- 8,00 – 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: 32318_5642, 32318_5640, 32320_5642, 32320_5640, Katasterbehörde: Oberbergischer Kreis, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 22.02.2019 über https://www.tim-online.nrw.de

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan E14
"Erweiterung Mehlisgraben"
Ortschaft Hambach
- Entwurf -

VDH

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

Z-Nr.: PM-B-18-68-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 11.06.2020	
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Nowak		

Entwurf

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. erneuter Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. erneute öffentliche Auslegung
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.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
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

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Februar 2019 erstellt.

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 trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister