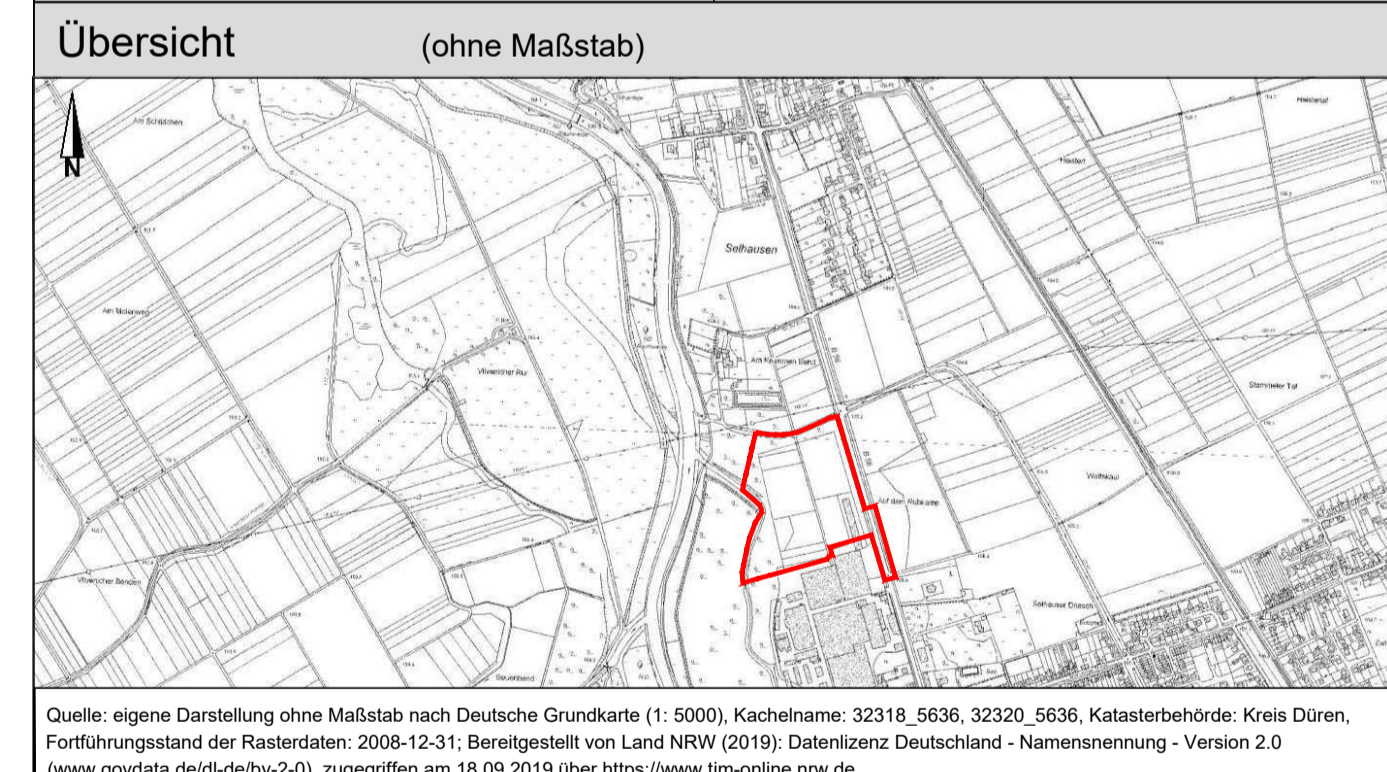




Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen
<p>1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländeoberfläche. Diese wird auf durchschnittlich 103,50 m über NN festgesetzt.</p> <p>2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>2.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze vorrangig zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.</p> <p>2.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Unterbrechung durch die Anlage einer Feuerwehrzufahrt ausnahmsweise zulässig, sofern die Zufahrt eine Fläche von 60 m² nicht übersteigt.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO</p> <p>0,8 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>FH 119,5 m ü.NN Höchstmaß der Firsthöhe</p> <p>GH 123,0 m ü.NN Höchstmaß der Gebäudehöhe</p> <p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB</p> <p>Flächen für Aufschüttungen zur Anlage eines bepflanzenden Erdwalls</p> <p>Kennzeichnungen</p> <p>Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>Fläche in denen eine römische Siedlungsstelle bekannt ist.</p>
<p>Hinweise</p> <p>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.</p> <p>2. Erdbebengefährdung Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.</p> <p>3. Baugrund Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Erdoce 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 Baudordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p> <p>4. Denkmalbereich Innerhalb des Plangebietes ist eine römische Siedlungsstelle bekannt. Funde sind im Rahmen der Baumaßnahme fachmännisch zu entnehmen, zu archivieren und langfristig zu sichern. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederggen, Zehnthofstraße 45, 52365 Niederggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.</p> <p>5. Artenschutzmaßnahmen</p> <p>M1: Baufeldfreimachung Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu terminieren.</p> <p>M2: Erhalt von Gehölzstrukturen Für alle Vegetationsflächen gilt der Grundsatz zum Erhalt von vorhandenen Strukturen. Der Erhalt vorhandener Baum- oder Gehölzhecken sowie Wald besitzt stets Priorität vor der Rodung und Neupflanzung.</p> <p>CEF1: Vermeidung Lichtverschmutzung Baufeld Die im Artenschutzgutachten definierten Beleuchtungs-Dunkelbereiche sind verbindlich zu übernehmen. Die Einhaltung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen einmalig durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und auch während der Baumaßnahme verbindlich. Die Überprüfung ist zu protokollieren und der Genehmigungsbehörde gegenüber zu dokumentieren.</p> <p>CEF2: Vermeidung Lichtverschmutzung Wald Zur Vermeidung einer dauerhaften Lichtverschmutzung des Waldes ist zu Teilen der Westgrenze eine Schutzvorrichtung zur Verhinderung der dauerhaften Abstrahlung durch LKW-Scheinwerfer sowie durch die Funktionsbeleuchtung des Ladehofes zu installieren.</p> <p>CEF3: allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.</p>	<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Private Grünfläche</p> <p>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>7. 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 26 BauGB</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).</p> <p>Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>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).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)</p>	<p>unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung</p> <p>Gebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>FD Flachdach</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Flurkarte</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>1625 Flurstücksnummer</p> <p>65,38 vorh. Höhen</p> <p>Längenmaß</p> <p>Parallelmaß</p> <p>Winkelmaß</p> <p>Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>

<p>Entwurf</p> <p>VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh-gmbh.de</p>	<p>1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Auslegungsbefehl Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanurkamt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>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 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. 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 Rechtsverksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).</p> <p>Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>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).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)</p>	<p>unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung</p> <p>Gebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>FD Flachdach</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Flurkarte</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>1625 Flurstücksnummer</p> <p>65,38 vorh. Höhen</p> <p>Längenmaß</p> <p>Parallelmaß</p> <p>Winkelmaß</p> <p>Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>
<p>Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Freksen mit Stand vom April 2020 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>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 auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. 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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).</p> <p>Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>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).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)</p>	<p>unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung</p> <p>Gebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>FD Flachdach</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Flurkarte</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>1625 Flurstücksnummer</p> <p>65,38 vorh. Höhen</p> <p>Längenmaß</p> <p>Parallelmaß</p> <p>Winkelmaß</p> <p>Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>	



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32318_5636_32320_5636, Katasterbehörde: Kreis Düren, 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 18.09.2019 über https://www.tlm-online.nrw.de

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Nr. C 11
1. Änderung
Ortschaft Huchem-Stammeln
- Entwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-20-027-BP-01-00	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 15.12.2020
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Mi /RG	