



Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen
<b>1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> <b>1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)</b> <i>Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.</i> <b>1.2 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)</b> <i>Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.  Der untere Bezugspunkt wird definiert als Höhe der Gehwegkante an der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Niederzierer Straße).  Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (Bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Lüftungsrisse, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.</i>	<b>1. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH= 10,00m Höhe der baulichen Anlagen
	<b>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO — Baugrenze
	<b>3. Flächen für den Gemeinbedarf</b> § 9 (1) Nr. 5 BauGB ■ Gemeinbedarfsfäche ■ F Feuerwehr
	<b>4. Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB ■ öffentliche Straßenverkehrsfläche — Straßenbegrenzungslinie
	<b>5. Sonstige Planzeichen</b> ■ Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB St Stellplätze ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

Hinweise	unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung
<b>1. Artenschutz</b> - Die notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der truttreuen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. - Alle zu erhaltenden Gehölze sind vor Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen. - Ältere Gehölze des Geschützten Landschaftsbestandteil sind, wenn möglich zu erhalten. Können ältere Gehölze mit Baumhöhlen nicht erhalten werden, so sind diese im Bereich der Höhlung stückweise abzusetzen und am Boden nochmals auf Quartiere zu untersuchen. - Zwischen Kindertagesstätte und Feuerwehr ist eine Gehölzpflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen. - Bei der Beleuchtung der Baustelle und der fertigen Anlagen sollte im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles, -z.B. im Sommerhalbjahr- auf helles (weißes) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und einige Fledermausarten) abschrecken können. Außerdem sollte auf eine weit reichende, horizontale Lichtabstrahlung ausgehend von der neuen Bebauung aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen (LB), die Fledermäusen zur Orientierung dienen dauerhaft verzichtet werden.	■ Gebäude FD Durchfahrt, Arkade ■ Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse — Flurkarte — Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer 65,38 vorh. Höhen
<b>2. Ökologischer Ausgleich</b> - Es ist ein ökologischer Ausgleich von 20.308 Punkten erforderlich. - Die Maßnahmen bzw. Maßnahmenfläche für den ökologischen Ausgleich werden zur Offenlage festgelegt.	~5,00~ Längenmaß ~#5,00~ Parallellinienmaß 90° Winkelmaß Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
<b>3. Einsichtnahme von Vorschriften:</b> Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und Güteschriften) können im Rathaus der Gemeinde Niederzier während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.	<b>Übersicht (ohne Maßstab)</b> 

<b>Entwurf</b> VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptkürchen Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97319-0, eMail: info@vdh-projekt.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat/XXXausschuss der Gemeinde Niederzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbefehl</b> Der Rat/XXXausschuss der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgeführt, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>9. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingehenden Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Oktober 2018 erstellt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... von ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... von ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat/XXXausschuss der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> 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 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV.NRW.S.90), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).
<b>Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0</b> Z-Nr.: PM-B-18-76-BP-01-01 Maßstab: 1 : 250 Stand: 10.10.2018 bearbeitet: Straube gezeichnet: Lütters