



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 BauO NRW)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen 15 m nicht überschreiten. Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand. Die Bezugshöhe für die jeweils festgesetzte Höhenlage ergibt sich aus der im Plan zweidimensional festgelegten Höhenlage (Bezugspunkt) der erscheinungsmäßig vorgegebenen Verkehrsfläche in m ü. NN. Für die an die erscheinungsmäßig vorgegebene Verkehrsfläche angrenzende Seite des Baugrundstückes ist über die Bezugshöhe der Verkehrsfläche durch Interpolation eine mittlere Bezugshöhe in m ü. NN zur Bemessung der Höhenlage zu legen. Liegt ein Baugrundstück vor Kopf oder am Ende der erscheinungsmäßig vorgegebenen Verkehrsfläche, so ist der dem Grundstück nächstgelegene Bezugspunkt der Verkehrsfläche die Bezugshöhe zur Bemessung der Höhenlage.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
3.1 Stützfläche und Garagen im WA-Gebiet (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stützfläche und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zählen zu Garagen. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentür) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenenlose Stützflächen auf den Garagen-Stützflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landschaftliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

3.3 Der Ver- und Entorgung dienende Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen, die der Ver- und Entorgung 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 Bebauungsplans oder landschaftliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

3.4 Überschreitung der hinteren Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landschaftliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

3.5 Unterdirdische bauliche Anlagen (§ 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
In den WA 1-5 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz - Lärmgebiete (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In Abhängigkeit von Außenlärm werden für die Festlegung von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenlärmpegeln Kategorie I - VI (Lärmgebiete gemäß DIN 4109) festgelegt, die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten werden. Danach ergeben sich folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile:

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmgebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Binnenräume in Kleinstwohnungen und Sanitärräumen	Außenräume in Wohnungen, Aufenthaltsräumen in Betriebsbereichen, Betriebsräumen und ähnliches	Bürosräume I) und ähnliches
			erf. R _w des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die v.g. Anforderungen gelten auch für Decken und Dächer nach außen.
Gesamte Schalldämmung ist in Abhängigkeit von Außenlärmpegeln grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.
Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmimmission geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwiderstand kann während der Tagezeit in den Lärmgebieten I bis III auch über die sogenannte „Schließung“ oder „Jalousie-Belüftung“ über Nachmittage sicher gestellt werden.
Für Aufenthaltsräume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmgebieten IV bis VI aufweisen, ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen, z.B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungseinrichtungen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schließungsmittel verursachte Lärmimmission nicht beeinträchtigt ist.
Die Einhaltung der o.g. Schalldämmwerte muss im Baugenehmigungs- und Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

5. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 36 Abs. 1 und 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
5.1 Einfriedigungen
Die Einfriedigung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nur als lebende Hecke oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Die Abgrenzung von der öffentlichen Verkehrsfläche durch maximal 0,1 m hohe Kantensäume ist zulässig. Einfriedigungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind nur als lebende Hecke oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen bestehen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedigung grundsätzlich unzulässig.
Zur Bestimmung des Bezugspunktes für die festgesetzten Höhen von Einfriedigungen gilt die Festsetzung Nr. 2 zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend.

5.2 Dachneigung im WA1 und WA4
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind alle Dächerflächen zulässig.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 21, 23 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hauptversorgungsleitung unterirdische Leitung

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 19 BauGB)
Öffentliche Grünfläche

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

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 40 BauGB)
Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
Flüchtigkeit § 9 (1) Nr. (4) BauNVO, § 9 (4) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 24 BauGB
LPB III Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
geplante Auszubühnen Straße § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (5) BauGB)
Richtfunkstrecken

10. Kennzeichnungen
Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (Ausgebeilte und humose Böden) § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Rechtsgrundlage

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. 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 15.11.2016 (GV.NRW. S.868),
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).

Koordinatenliste (Koordinatensystem: UTM / ETRS89)

PunktNr.	Rechtswert	Hochwert	PunktNr.	Rechtswert	Hochwert
001	322255,8556	5638507,9088	019	322181,2070	5638623,8700
002	322249,0910	5638533,9130	020	322181,8600	5638622,7120
003	322239,4640	5638558,1060	021	322178,3500	5638623,0370
004	32231,2380	5638583,2980	022	322174,7590	5638620,8020
005	32222,9359	5638608,7201			
006	32222,0021	5638611,5710			
007	322215,0320	5638628,5380			
008	322219,1260	5638626,9810			
009	322222,3260	5638624,6130			
010	322224,5340	5638621,1570			
011	322224,7202	5638621,2159			
012	322212,9860	5638626,8560			
013	322211,0100	5638626,8780			
014	322209,0980	5638626,4620			
015	322207,1380	5638628,1760			
016	322201,4930	5638626,0820			
017	322197,1240	5638624,9330			
018	322192,9980	5638624,2720			

unverbindliche Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

Gebäude
 Durchfahrt, Arkade
 Flachdach
 II Anzahl der Vollgeschosse
 Längsmaß
 Parallelmaß
 Winkelmaß
 Flurkarte
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 vorh. Höhen

Übersicht (ohne Maßstab)



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0
 Z-Nr.: PM-B-18-27-BP-01-00 Maßstab: 1 : 500 Stand: 16.05.2018
 bearbeitet: Bomkamp gezeichnet: Michalke

<p>Entwurf</p> <p>1. Aufstellung Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Auslegung/ Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am _____ beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Beteiligung der Behörden 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 diese die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</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 diese die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlagen</p> <p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Gelbe mit Stand vom März 2017 erstellt.</p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Gelbe mit Stand vom März 2017 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am _____ gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am _____ gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</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>