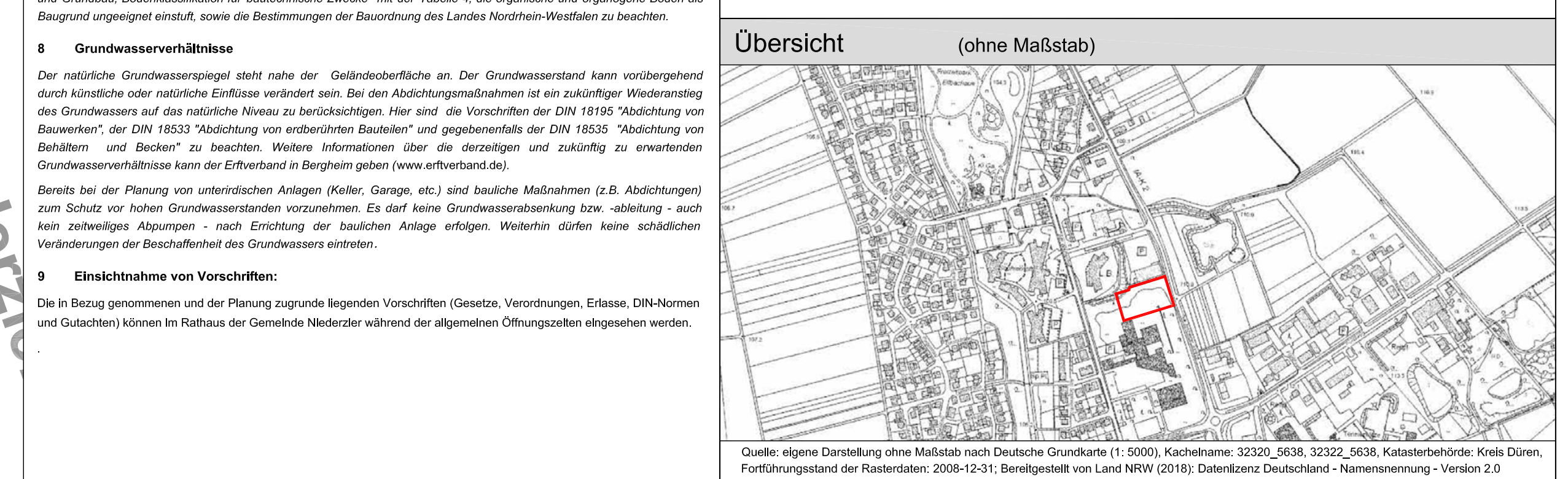




Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen
<p><b>1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. §§ 17, 19 BauNVO)</b> Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.</p> <p><b>1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 18 BauNVO)</b> 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, Lüftungsrohre, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.</p>	<p><b>1. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH= 10,00m Höhe der baulichen Anlagen</p>
	<p><b>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
	<p><b>3. Flächen für den Gemeinbedarf</b> § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p> <p>Gemeinbedarfsfläche F Feuerwehr</p>
	<p><b>4. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB St Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB</p>
<p><b>Hinweise</b></p> <p><b>1 Artenschutz</b> Die notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der brutfreien 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 Landschaftsbestandteiles 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 Gehölzplanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen. Bei der Beleuchtung der Baustelle und der fertigen Anlagen sollte im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles, -v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie nachaktive 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 Fledermausen zur Orientierung dienen dauerhaft verzichtet werden.</p> <p><b>2 Ökologischer Ausgleich</b> Es ist ein ökologischer Ausgleich von 20.196 Punkten erforderlich. Der Ausgleich wird über das ÖkoKonto „Weiße Wehe“ des Landesbetriebes Wald und Holz erfolgen.</p> <p><b>3 Kampfmittel</b> Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.</p> <p><b>4 Sumpfungsmaßnahmen</b> Der Planungsbereich ist nach den Differenzplänen mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierricht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung des Sammelbehältes Az. : 61, 42, 63-2000-1- von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider &amp; Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk: 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 5, 09, 07 Kölner Schelle, 05 Kölner Schelle. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hier durch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p><b>5 Erdbebengefahr</b> Das Planungsbereich liegt in der Erdbebenzone 3/ geologische Untergrundklasse S.</p> <p><b>6 Baugrund / Ingenieurgeologie</b> Im östlichen Teil des Planungsbereiches stehen quartärzeitliche Sande und Kiesse der jüngeren Hauptterrasse an, die von bis zu 2 m mächtigen schluffigen Löss-Ablagerungen überdeckt werden. Im wesentlichen Teil der Planfläche stehen tertiäre Sande, Kiese, Schufte und Tone an (Reuver-, Rotton- und Hauptkies). Eine objektbezogene Untersuchung der Baugrundeigenschaften wird empfohlen.</p> <p><b>7 Baugrundverhältnisse</b> Wegen der Bodenverhältnisse im Ausbeut sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere 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 der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.</p> <p><b>8 Grundwasserverhältnisse</b> Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdeckungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden 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 Berghem geben (www.erftverband.de). 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.</p> <p><b>9 Einsichtnahme von Vorschriften:</b> Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und Güter) können im Rathaus der Gemeinde Niederzier während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung	
	Gebäude
	Durchfahrt, Arkade
	Flachdach
	Anzahl der Vollgeschosse
	Flurkarte
	Flurstücksnummer
	Flurstückshöhe
	Längenmaß
	Parallelmaß
	Winkelmaß
	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



<p><b>Entwurf</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 10.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>1. Aufstellung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 10.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 24.10.2018 in der Zeit vom 19.11.2018 bis zum 21.12.2018 öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>5. Auslegungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat XXXausschuss der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>7. Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgeföhrt, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>9. Ausfertigung</b></p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Oktober 2018 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b></p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>6. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>8. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat XXXausschuss der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>10. Bekanntmachung</b></p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

**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).

**GEMEINDE NIEDERZIER**  
Bebauungsplan Nr. 26  
-Feuerwehr Neue Mitte- Ortschaft Oberzier  
- Entwurf -

**VDHE**

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

Z-Nr.: PM-B-18-76-BP-01-02 Maßstab: 1 : 250 Stand: 18.02.2019  
bearbeitet: Straube gezeichnet: Lütters